



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 17 października 2017 r.

Poz. 2564

### **UCHWAŁA NR XXXV/226/2017 RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 9 października 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr VI/48/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce Rada Gminy Bierawa stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa”, które zostało uchwalone uchwałą nr XXI/155/2016 Rady Gminy Bierawa z dnia 26 września 2016 r. i uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1.1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - nr 3 o nazwie „Rysunek planu nr 1 - nr 3” stanowiące integralną część niniejszej uchwały oraz będące graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000, w podziale na:
  - a) załącznik nr 1 - sołectwo Bierawa,
  - b) załącznik nr 2 - sołectwo Stare Koźle,
  - c) załącznik nr 3 - sołectwo Brzeźce;
- 2) załącznik nr 4 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik nr 5 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

2. W załącznikach do niniejszej uchwały wymienionych w ust. 1 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;
- 6) granice stref:
  - a) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;

**7) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

3. W załącznikach nr 1 - nr 3 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice terenu i obszaru górniczego „Bierawa VI”;
- 2) granice terenu górniczego „Kotłarnia 4”;
- 3) granice złoża kruszyw naturalnych „Bierawa” (ID 1524);
- 4) granice stref bezpośrednich ujęć wód podziemnych;
- 5) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
- 6) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od granic cmentarza;
- 7) granice terenów położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza;
- 8) granice terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
- 9) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 10) lokalizacja stanowisk archeologicznych;
- 11) granice użytku ekologicznego „Gacek”;
- 12) pomniki przyrody;
- 13) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
  - a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat;
- 14) granice terenów zamkniętych;
- 15) położenie obszaru objętego planem w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunkach planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – symbol położenia terenu w poszczególnych sołectwach gminy:
  - a) A – sołectwo Bierawa - załącznik nr 1,
  - b) B – sołectwo Stare Koźle - załącznik nr 2,
  - c) C – sołectwo Brzeźce - załącznik nr 3;
- 2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 2174 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą nr VI/48/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach i budowlach służących produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz szklarnie służące wyłącznie produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, a także budowle rolnicze, o których jest mowa w przepisach odrębnych dotyczących budowli rolniczych;
- 2) budowlach hydrotechnicznych - należy przez to rozumieć budowle przeciwpowodziowe w formie wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 4) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 5) dojazdach – należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunkach planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 6) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 7) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany;
- 8) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie ustalone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną szerokość elewacji frontowej, maksymalną wysokość i geometrię dachu obiektu;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunkach planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 12) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 13) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 14) obiektach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjne obiekty towarzyszące drogom i ścieżkom rowerowym, pełniące funkcje ochrony rowerzystów przed deszczem i słońcem wraz z możliwością lokalizacji sanitariatów oraz obiektów związanych z wypożyczaniem i serwisem sprzętu rowerowego;
- 15) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

- 18) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 19) rysunku planu – należy przez to rozumieć każdy z trzech rysunków w skali 1:2000, przy czym w planie wprowadzono następujące oznaczenia rysunków:
  - a) rysunek nr 1 – sołectwo Bierawa,
  - b) rysunek nr 2 – sołectwo Stare Koźle,
  - c) rysunek nr 3 – sołectwo Brzeźce;
- 20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 21) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 22) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 23) strefie technologicznej od sieci elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci 110 kV i 220 kV, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- 24) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 25) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 26) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomii,
  - c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) hotelarstwa,
  - f) kultu religijnego;
- 27) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usług fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne i pralnicze;
- 28) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 29) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;
- 30) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty lub ich części, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 31) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury;
- 32) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością wysoką i niską jako tereny oddzielające funkcjonalnie i optycznie tereny uciążliwe dla otoczenia od terenów sąsiednich.

§ 3.1. Na terenach wskazanych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w rozdziale 12 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

3. Powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 12 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie.

## **Rozdział 2 Przeznaczenia terenów**

§ 4.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 3) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 8) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 9) **PE** – tereny eksploatacji powierzchniowej;
- 10) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 11) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **ZC** – cmentarze;
- 14) **R** – tereny rolnicze;
- 15) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
- 16) **ZL** – tereny lasów;
- 17) **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) **WS2** – tereny budowli hydrotechnicznych;
- 19) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”;
- 20) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”;
- 21) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
- 22) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
- 23) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 24) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 25) **KDP** – tereny parkingów;
- 26) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 27) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

28) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

29) **KK** – tereny kolejowe.

2. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 19-25 stanowią elementy systemu komunikacji drogowej.
3. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 26-28 wchodzi w skład systemu infrastruktury technicznej.
4. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 29 stanowią elementy systemu komunikacji kolejowej.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady kształtowania ład przestrzennego**

**§ 5.1.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunkach planu,
- b) z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1 lit. b ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
- c) z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1 lit. e na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach,
- d) konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego oraz pozostawienie pasów terenów o szerokości minimum 5,0 m od brzegów cieków wolnych od zabudowy wzdłuż tych cieków;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
- b) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych,
- c) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów,
- d) stosowania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł od strony terenów dróg publicznych o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD**,
- e) lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym dróg wojewódzkich;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem pozostałych przepisów dotyczących sytuowania budynków,
- b) możliwość lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, przy zachowaniu warunku sytuowania tylko jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej od strony drogi publicznej,
- c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) tereny o symbolach **MW** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) tereny o symbolu **MN1** i **MN2** – należy traktować jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
  - c) tereny o symbolach **RM** – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) tereny o symbolach **US** – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) tereny o symbolach **A7U** i **A9U**, **B10U** i **B17U** – należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zgodnie z przepisami odrębnymi ochrona przed hałasem terenów, o których mowa w pkt 3 może polegać również na zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7.1. Na obszarze objętym planem występuje strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny wsi Bierawa w granicach pokazanych na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:

1) zakaz:

- a) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d lokalizacji obiektów jednokondygnacyjnych,
- b) stosowania dachów w kolorze czarnym i dachów błyszczących,
- c) realizacji zabudowy z zastosowaniem podcieni, słupków, kolumn, uskokowych kalenic i okapów połączeń dachowych wystających powyżej 30,0 cm poza elewację,
- d) stosowania dachów wielospadowych i mansardowych,
- e) stosowania elewacji niebieskich, zielonych, różowych, fioletowych i czerwonych;

2) nakaz:

- a) zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, a w szczególności rozplanowania dróg, ulic, placów oraz linii zabudowy i zieleni o charakterze zabytkowym,
- b) utrzymania dotychczasowej wysokości zabudowy przeważających budynków,
- c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d lokalizacji zabudowy o wysokości co najmniej 2 kondygnacje nadziemne z dachem spadzistym z utrzymaniem dotychczasowej geometrii dachów, przeważającego rodzaju i koloru pokrycia,
- d) stosowania dachów ceramicznych w kolorze naturalnej czerwieni,

- e) utrzymania dotychczasowego usytuowania budynków względem drogi - szczytowo lub kalenicowo z zachowaniem istniejących linii zabudowy,
  - f) utrzymania aktualnie występujących proporcji w realizacji nowych kubatur budynków,
  - g) stosowania elewacji tynkowanych w odcieniach naturalnych beży, ugrów, szarości i złamanych bieli oraz elewacji ceglanych,
  - h) stosowania ścian szczytowych symetrycznych;
- 3) dopuszcza się:
- a) stosowanie dachów ceramicznych lub innych w kolorze brązowym,
  - b) realizację doświetleń poddaszy poprzez symetryczne lukarny stosowane na osiach elewacji,
  - c) realizację doświetleń poddaszy oknami połaciowymi,
  - d) realizację budynków garażowych o wysokości do 6,0 m z dachami płaskimi oraz realizacji zabudowy usługowej z dachami płaskimi.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunkach planów:

Lokalizacja w miejscowości	Numer stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Rodzaj stanowiska
Bierawa	1	98-40	ślad osadnictwa
Bierawa	2	97-40	obozowisko, osada
Bierawa	4	98-40	ślad osadnictwa
Bierawa	5	98-40	punkt osadniczy
Bierawa	8	98-40	punkt osadniczy
Bierawa	18	98-40	punkt osadniczy
Bierawa	20	98-40	grodzisko (domniemane)
Bierawa	29	97-40	osada
Bierawa	30	97-40	osada
Stare Koźle	1	97-40	grodzisko, punk osadniczy

2. Ustala się granice strefy „OW” - obserwacji archeologicznej obejmujące obszar ochrony stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1 wraz z otoczeniem w promieniu 50,0 m od centrum stanowiska (w przypadku stanowiska o charakterze śladów osadnictwa; w przypadku stanowisk archeologicznych o indywidualnie określonych granicach ochronie podlega otoczenie w odległości 50,0 m od granicy).

3. W strefach „OW” obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

4. Na obszarze objętym planem występuje nieoznaczone na mapach stanowiska archeologiczne:

Lokalizacja w miejscowości	Numer stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Rodzaj stanowiska
Bierawa	3	97-40	osada
Bierawa	17	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	19	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	21	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	22	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	23	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	24	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	25	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	26	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	27	97-40	ślad osadnictwa
Stare Koźle	2	97-40	ślad osadnictwa
Stare Koźle	3	97-40	ślad osadnictwa
Stare Koźle	4	97-40	skarb monet

Brzeźce	1	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	2	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	3	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	4	97-40	osada
Brzeźce	5	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	6	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	7	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	8	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	9	97-40	śląd osadnictwa
Brzeźce	10	97-40	skarb monet

§ 9.1. Wskazuje się oznaczone na rysunkach planu zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- 1) kościół parafialny p.w. św. Trójcy w Bierawie przy ul. Kościelnej 4 - nr rejestru 111/54 z dnia 12.07.1954 r. - na terenie o symbolu **A8U**;
- 2) mogiła Powstańców Śląskich na cmentarzu parafialnym w Bierawie przy ul. Powstańców Śląskich - nr rejestru 150/87 z dnia 1.06.1987 r. - na terenie o symbolu **A1ZC**;
- 3) kościół parafialny p.w. Jana Nepomucena w Starym Koźlu przy ul. Szkolnej 7 - nr rejestru 1205/66 z dnia 14.03.1966 r. - na terenie o symbolu **B16U**;
- 4) cmentarz parafialny w Starym Koźlu przy ul. Szkolnej 7 - nr rejestru 259/90 z dnia 27.06.1990 r. - na terenie o symbolu **B1ZC**.

2. Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10.1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunkach planu:

- 1) w sołectwie Bierawa (rysunek nr 1):
  - a) domy przy ul. Ks. Ottona Steiera 3, 4, 9, 23, 27, 29,
  - b) dom przy ul. Dworcowej 9,
  - c) młyn przy ul. Powstańców Śl. 3,
  - d) dawny Dom Zakonny Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek przy ul. Powstańców Śl. 7,
  - e) dworzec przy ul. Dworcowej,
  - f) przedszkole przy ul. Dąbrowy 4,
  - g) kapliczka św. Urbana u zbiegu ulic Mickiewicza i drogi Nr 408,
  - h) kapliczka św. Floriana przy ul. Juliusza Jacka 8;
- 2) w sołectwie Stare Koźle (rysunek nr 2):
  - a) dom przy ul. Wolności 53,
  - b) dawna gospoda przy ul. Wolności 57,
  - c) plebania przy ul. Szkolnej 7,
  - d) szkoła przy ul. Szkolnej 5,
  - e) kaplica cmentarna przy ul. Szkolnej 7,
  - f) kapliczka I z figurą Jezusa Chrystusa przy ul. Szkolnej 7,
  - g) kapliczka II z figurą Matki Boskiej przy ul. Szkolnej 7,
  - h) kapliczka III z figurą św. Krzysztofa przy ul. Szkolnej 7;
- 3) w sołectwie Brzeźce (rysunek nr 3):
  - a) domy przy ul. Gliwickiej 17, 21, 22, 28, 33, 41, 46,
  - b) domy przy ul. Nowej 17, 24, 25, 28, 40,

- c) szkoła przy ul. Gliwickiej 3,
- d) kapliczka św. Jadwigi przy domu ul. Gliwicka 28.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

1) nakaz:

- a) zachowania lub przywrócenia form zabytków z ich wystrojem,
- b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
- c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów,
- d) odtworzenia historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany,
- e) konieczność ochrony i restauracji kapliczek przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej,
- f) zachowania w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji budynków zabytkowych i dostosowania wprowadzonych współcześnie funkcji do ich historycznie ukształtowanych układów oraz eliminowanie funkcji uciążliwych, wpływających w sposób degradujący na te obiekty;

2) zakaz:

- a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiana jako zakaz dobudowy i nadbudowy,
  - b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
  - c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,
  - d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;
- 3) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 6**

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

§ 12. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 13.1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** – 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 180,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- b) na terenach o symbolach **MW** i **MU** – 600,0 m<sup>2</sup>,
- c) na terenach o symbolach **U** – 800,0 m<sup>2</sup>,
- d) na terenach o symbolach **UC**, **PU** i **PE** – 1000,0 m<sup>2</sup>,

- e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
- a) na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** – 12,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 6,0 m dla zabudowy szeregowej,
  - b) na terenach o symbolach **MW** i **MU** – 12,0 m;
  - c) na terenach o symbolach **U**, **UC**, **PU** i **PE** – 20,0 m,
  - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

### **Rozdział 8**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 14.1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunkach planu obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz granice tych obszarów i terenów:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarzy;
- 4) ujęcia wód podziemnych i strefy ochrony bezpośredniej ujęć:
  - a) ujęcie wód podziemnych S-1 dla firmy „Cemex”,
  - b) ujęcie wód podziemnych dla fermy drobiu w Bierawie i strefa ochrony bezpośredniej tego ujęcia,
  - c) ujęcie wód podziemnych wodociągu grupowego „Stare Koźle - Brzeźce” i strefa ochrony bezpośredniej tego ujęcia;
- 5) obszary położone w granicach stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych;
- 6) granice złoża kruszyw naturalnych „Bierawa”;
- 7) granice obszaru i terenu górniczego „Bierawa VI”;
- 8) położenie w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”;
- 9) granice terenów zamkniętych.

2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zagospodarowania obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 na terenach wymienionych w § 20 ust. 3, § 21 ust. 3, § 22 ust. 4, § 23 ust. 3, § 24 ust. 3, § 26 ust. 4, § 29 ust. 3 wymaga zachowania przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania jako terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się:
  - a) na terenach w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, a w szczególności uwzględnienie zakazu lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - b) na terenach w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza zakaz zaopatrzenia w wodę ze studni,

- c) na terenach w odległości mniejszej niż 500,0 m od granic cmentarza zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) w granicach terenów położonych w ust. 1 pkt 4 ustala się zakaz ich użytkowania dla celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz nakazuje się sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony ujęć wód;
- 4) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 5 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
- 5) w granicach terenu złoża kruszyw naturalnych „Bierawa” oraz obszaru i terenu górniczego „Bierawa VI” na terenie o symbolu **A1PE** dopuszcza się powierzchnię eksploatację tego złoża;
- 6) na terenach o symbolach **A4PU**, **A5PU**, **A9PU**, **A10PU**, **A79MN1**, **A80MN1** i **B3MU** położonych w sąsiedztwie terenów zamkniętych obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych.

## Rozdział 9

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

§ 15.1. Ustala się następujące tereny tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

- 1) tereny komunikacji drogowej;
  - 2) tereny komunikacji kolejowej;
  - 3) tereny komunikacji rowerowej.
2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
- 1) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:
    - a) drogi wojewódzkie Nr 408, Nr 410 i Nr 425 wydzielone na terenach o symbolach **C1KDG**, **B1KDG**, **A1KDG** i **A2KDG**,
    - b) drogi powiatowe wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDZ**, **KDL**,
    - c) drogi gminne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDL**, **KDD**,
    - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDX**,
    - e) drogi wewnętrzne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDW**;
  - 2) dopuszcza się modernizację i realizację dróg wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej;
  - 3) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m;
  - 4) dopuszcza się możliwość połączenia dróg o symbolach **KDG** i **KDZ** z drogami o symbolach **KDL**, **KDD** i **KDW** oraz z ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **KDX** za pośrednictwem zjazdów publicznych;
  - 5) na rysunkach planu w warstwie informacyjnej pokazano orientacyjne linie rozgraniczające planowanych dróg:
    - a) na rysunku nr 1 - obwodnica sołectwa Bierawa, Lubieszowa, Dziergowic i Solarni,
    - b) na rysunku nr 3 - przełożenie odcinka projektowanej drogi wojewódzkiej nr 408.
3. W zakresie systemu parkowania ustala się:
- 1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **UC**, **U**, **PU** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 następujące wskaźniki służące do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

- a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
  - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 50 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m<sup>2</sup>, lecz nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek,
  - f) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
  - h) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z kulturą i rozrywką – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 użytkowników,
  - i) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) obiekty sakralne - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
  - k) cmentarze - 15 miejsc na 10.000 m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza,
  - l) budynki produkcyjne, usługowe i budynki związane z obsługą i produkcją rolniczą – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - m) obiekty obsługi w gospodarstwach rolnych - 10 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.
4. Na terenach o symbolach **PU**, **A1KDP**, **A2KDP**, **B2U**, **B9U**, **B11U-B14U**, **C1UC**, **C2U**, **C3U** i **C9U** dopuszcza się lokalizację terenów obsługi pojazdów samochodowych.
5. Dla układu komunikacji kolejowej:
- 1) ustala się przebieg linii kolejowej nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle - Chałupki na terenach o symbolach **A1KK**, **A2KK** i **B1KK**, z przystankiem kolejowym na terenie o symbolu **A1KK** zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się ograniczenia inwestowania wzdłuż linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
  - 3) wskazuje się granice kolejowych terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla komunikacji rowerowej ustala się zachowanie oraz możliwość realizacji dróg i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.
7. Na rysunkach planu nr 1 i nr 2 w warstwie informacyjnej pokazano orientacyjny przebieg projektowanego Kanału Odra - Dunaj będącego elementem zagospodarowania o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającym z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego jako planowany element komunikacji województwa.
- § 16.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci i obiektów o parametrach odpowiadających potrzebom;
  - 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,

b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,

c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia zaopatrującego wodociąg grupowy „Stare Koźle – Brzeźce”, przy czym dopuszcza się powiązanie z zewnętrznymi źródłami zasilania w wodę;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez stację uzdatniania, hydroformie i pompownie;
- 4) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b pobór wody ze studni;
- 5) dopuszcza się pobór wody powierzchniowej dla potrzeb przemysłu z ujęć brzegowych;
- 6) utrzymuje się lokalizację ujęć wód podziemnych oznaczonych na rysunkach planu:
  - a) „Stare Koźle - Brzeźce” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B1ITW** ze studniami oznaczonymi symbolami nr S1-A i Nr 2 wraz ze stacją uzdatniania wody na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B2ITW**,
  - b) „Ferma drobiu” w Bierawie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITW**,
  - c) „Cemex” z studnią S-1 oznaczoną graficznie na rysunku planu symbolem **A1PE**;

7) utrzymuje się

- a) lokalizację ujęcia wody powierzchniowej dla Zakładów Azotowych „Kędzierzyn” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C1ITW**,
- b) przebieg czterech wodociągów o średnicy 1000 mm łączących ujęcie z Zakładami Azotowymi pokazanych informacyjnie na rysunku planu wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną i teleinformatyczną.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i podczyszczonych przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 3) utrzymuje się lokalizację pompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2ITK-A5ITK**, **B1ITK-B2ITK**, **C1ITK**;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:
  - a) do przydomowych oczyszczalni,
  - b) z zastrzeżeniem pkt 5 gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem;
- 5) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 4 lit. b nie dotyczy terenów szczególnego zagrożenia powodzią wymienionych w § 14 ust. 1 pkt 1;
- 6) utrzymuje się lokalizację osadnika wód przemysłowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITK**;
- 7) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) z pozostałych terenów do rowów i cieków;

8) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
- 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;
- 3) na rysunku planu pokazano orientacyjny przebieg strategicznego gazociągu Kędzierzyn Koźle – Hat (Czechy), DN 1000, MOP 8,4 MPa.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej;
- 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł przygotowujących czynnik grzewczy dla potrzeb centralnego ogrzewania, posilków i ciepłej wody użytkowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia z GPZ Koźle poprzez stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się zasilanie z elektrowni wodnej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ASITE**;
- 3) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunkach planu przebieg stref technicznych o szerokości 6,0 m licząc od osi linii w każdą stronę;
- 4) utrzymuje się lokalizacje istniejących słupowych stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV;
- 5) utrzymuje się lokalizację istniejących wieżowych stacji transformatorowych 15kV/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **A1ITE-A4ITE**, **B1ITE**, **B2ITE** i **C1ITE**;
- 6) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych w granicach strefy technologicznej o szerokości 15,0 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii 110 kV relacji Kędzierzyn – Kuźnia Raciborska pokazanej graficznie na rysunkach planu;
- 7) utrzymuje się przebieg dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Wielopole - Blachownia, Wielopole - Kędzierzyn w granicach strefy technologicznej o szerokości 25,0 m licząc od osi linii w każdą stronę pokazanej graficznie na rysunkach planu.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) utrzymuje się lokalizację bazowej stacji telefonii komórkowej pokazanej informacyjnie na rysunku planu.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 17. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

## **Rozdział 11** **Stawki procentowe**

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach **UC, U, PU i PE** – 30%;
- 2) tereny o symbolach **MW, MN1, MN2, MU, RM i RU** – 20%;
- 3) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 i w pkt 2 – 5%.

## **Rozdział 12**

### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 19.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe i budynki zamieszkania zbiorowego,
  - b) zieleni urzędzona, obiekty małej architektury,
  - c) zabudowa towarzysząca,
  - d) dojazdy, dojścia, parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków do parametrów ustalonych w planie oraz zmiany sposobu użytkowania lokali istniejących na cele usługowe,
  - b) możliwość zmian kształtu dachów budynków istniejących na dachy spadziste;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) geometria dachów – możliwość zachowania kształtu dachów istniejących oraz nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45° dla nowych budynków,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,5,
    - minimalna 0,1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki i budowle - 15,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - f) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

§ 20.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe,

- b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- c) zabudowa towarzysząca,
- d) parkingi, dojazdy, dojścia,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości, na której będą zlokalizowane;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- b) możliwość zachowania modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;

3) z zastrzeżeniem ust. 3 oraz przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów:

- na terenach o symbolach **A13MN1, A14MN1, A16MN1-A26MN1, A29MN1, A30MN1, A32MN1, A34MN1-A39MN1, A58MN1-A60MN1, A67MN1-A69MN1** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu Nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
- na pozostałych terenach o symbolach **MN1** dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi, a w sytuacji, gdy na sąsiednich działkach istnieją budynki mieszkalne z dachami o geometrii różniącej się, dopuszcza się dowolność wyboru geometrii dachu - płaski lub spadzisty,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,5,
- minimalna – 0,001,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki z dachami spadzistymi - 11,0 m,
- budynki z dachami płaskimi - 8,0 m,
- budowle - 11,0 m,
- zabudowa towarzysząca z dachami spadzistymi - 8,0 m,
- zabudowa towarzysząca z dachami płaskimi 6,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m<sup>2</sup>,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

3. Na terenach o symbolach **A30MN1, A31MN1, A32MN1, A33MN1, A35MN1, A36MN1, A37MN1, A39MN1, A40MN1, A41MN1, A42MN1, A43MN1, A44MN1, A45MN1, A46MN1, A47MN1, A48MN1, A49MN1, A50MN1, A51MN1, A52MN1, A53MN1, A55MN1, A59MN1, A62MN1, A69MN1, B6MN1, B25MN1, B28MN1, B29MN1, B30MN1, B31MN1, B32MN1, B33MN1, B34MN1, B35MN1, B36MN1, B37MN1, B38MN1, B39MN1, B40MN1, B41MN1, B42MN1, B43MN1, B44MN1, B45MN1, B46MN1,**

**C5MN1, C7MN1, C8MN1, C9MN1, C10MN1, C11MN1, C12MN1, C15MN1** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 21.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - c) zabudowa towarzysząca,
  - d) parkingi, dojazdy, dojścia,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
  - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 przepisów oraz § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
    - a) geometria dachów:
      - na terenach o symbolach **A20MN2-A26MN2, A36MN2-A38MN2 i A43MN2** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
      - na pozostałych terenach o symbolach **MN2** dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadkach, gdy realizowany zespół co najmniej 5 budynków z dachami płaskimi, gdy na terenie w odległości do 50,0 m od środka nowego budynku istnieją 3 budynki mieszkalne z dachem płaskim, oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,4,
      - minimalna – 0,1,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki z dachami spadzistymi - 11,0 m,
      - budynki z dachami płaskimi - 8,0 m,
      - budowle - 11,0 m,
      - zabudowa towarzysząca z dachami spadzistymi - 8,0 m,
      - zabudowa towarzysząca z dachami płaskimi 6,0 m,
      - obiekty małej architektury – 6,0 m,
    - f) gabaryty obiektów dla zabudowy wolnostojącej:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 280,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 28,0 m,

g) gabaryty obiektów dla zabudowy szeregowej:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1200,0 m<sup>2</sup>,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 66,0 m.

3. Na terenach o symbolach **A26MN2, A27MN2, A28MN2, A31MN2, B24MN2, B32MN2, B33MN2, B34MN2, C1MN2, C17MN2** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 22.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) uzupełniające:

- a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym budynki gospodarcze i garaże,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojazdy, parkingi, dojścia,
- d) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej na tej samej działce budowlanej.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **MU**:

1) geometria dachów:

- a) na terenach o symbolach **A4MU, A7MU-A19MU** i **A23MU** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
- b) dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,02;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków z dachami spadzistymi - 12,0 m,
- b) dla budynków z dachami płaskimi - 9,0 m,
- c) dla garaży i budynków gospodarczych, budowli i obiektów małej architektury:
  - dachy spadziste - 8,0 m,
  - dachy płaskie - 6,0 m;

7) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 360,0 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 36,0 m.

4. Na terenach o symbolach **A9MU**, **A18MU**, **A19MU**, **A21MU**, **B22MU**, **B23MU** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 23.1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c oraz § 14 ust. 2 pkt 2 lit. a mieszkania funkcyjne,
  - b) zabudowa towarzysząca i obiekty zamieszkania zbiorowego,
  - c) zabudowa sportowo-rekreacyjna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - d) parkingi, dojścia, dojazdy, obiekty obsługi komunikacji rowerowej,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
    - b) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,
    - b) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych,
    - c) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;
  - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 oraz przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów:
      - na terenach o symbolach **A2U-A11U** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
      - na pozostałych terenach dachy spadziste lub płaskie,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
    - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,2,
      - minimalna – 0,1,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki i budowle na terenach o symbolach **A8U** i **B16U** - 20,0 m, na pozostałych terenach – 12,0 m,
      - obiekty małej architektury – 9,0 m,
    - f) gabaryty obiektów:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 6000,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

3. Na terenach o symbolach **A3U, A4U, A10U, A11U, B4U, B16U, B17U, B18U** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

**§ 24.1. Wyznacza się tereny o symbolach UC, dla których ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) uzupełniające:

a) obiekty i pomieszczenia usług gastronomii, kultury, administracji, sportu i rekreacji oraz inne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu,

b) parkingi wielopoziomowe i naziemne,

c) dojazdy, dojścia,

d) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zapewnienie dojazdu od strony drogi o symbolu **CIKDG** wyłącznie poprzez jedno połączenie drogą wewnętrzną do każdego z terenów,

b) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej;

3) dopuszcza się:

a) możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej, jako nawierzchni ziemnej zapewniającej wegetację roślin w formie tarasów i stropodachów,

b) możliwość lokalizacji dominanty przestrzennej w formie budowli szyldu;

4) z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 1,8,

– minimalna – 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

– budynki – 18,0 m,

– obiekty małej architektury - 6,0 m,

– budowle - 24,0 m,

f) gabaryty obiektów:

– maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 12500,0 m<sup>2</sup>,

– maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 125,0 m.

3. Na terenie o symbolu **CIUC** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunku planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków możliwości i dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 25.1. Wyznacza się tereny o symbolach **US**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – sport i rekreacja;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi handlu, gastronomii i kultury,
  - b) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
  - c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a mieszkania funkcyjne na terenach o symbolach **A1US**, **B1US** i **C1US**,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) parkingi, dojazdy, dojścia,
  - f) obiekty małej architektury, obiekty obsługi komunikacji rowerowej,
  - g) zieleń urządzona.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy produkcyjnej i o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,
    - b) lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i imprez masowych;
  - 3) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów:
      - na terenie o symbolu **A2US** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
      - na pozostałych terenach dachy płaskie i spadziste,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
    - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,8,
      - minimalna – 0,1,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki i budowle – 15,0 m,
      - obiekty małej architektury – 6,0 m,
    - f) gabaryty obiektów:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 8000,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

§ 26.1. Wyznacza się tereny o symbolach **PU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:
  - a) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
  - b) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,

c) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;

2) uzupełniające:

a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,

b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,

c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,

d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,

e) dojazdy, dojścia,

f) zieleni urządzona, obiekty małej architektury,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,

b) realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,

b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **PU**:

1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,2;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,

b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,

c) dla budowli – 24,0 m,

d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14.000,0 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

4. Na terenie o symbolu **B6PU** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunku planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 27.1. Wyznacza się teren o symbolu **IPE**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – eksploatacja powierzchniowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi technologiczne,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej związane z eksploatacją powierzchniową.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) nakazuje się:
    - a) eksploatację wyłącznie w obszarze wyznaczonym w koncesji i na warunkach w niej określonych,
    - b) kształtowanie wyrobiska i zwałowiska w sposób umożliwiający przyszłą rekultywację terenów;
  - 3) dopuszcza się zagospodarowanie nadkładu i nieużytecznych mas ziemnych do celów przyszłej rekultywacji terenu.

§ 28.1. Wyznacza się tereny o symbolach **RU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
  - 2) uzupełniające:
    - a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,
    - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej, mieszalnie pasz i komponentów paszowych,
    - c) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem zachowania przepisów ochrony środowiska dotyczących uciążliwości i oddziaływania na środowisko,
    - d) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 mieszkania funkcyjne,
    - e) stawy hodowlane,
    - f) dojazdy, dojścia, place, miejsca parkingowe,
    - g) ogrody, obiekty małej architektury,
    - h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - i) elektrownie solarne o mocy nie przekraczającej 100 kW.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;
  - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów – dachy spadziste i płaskie,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
    - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,8,
      - minimalna – 0,1,

- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki – 15,0 m,
  - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 30,0 m,
- f) gabaryty obiektów:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 29.1. Wyznacza się tereny o symbolach **RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa agroturystyczna,
  - b) zabudowa towarzysząca,
  - c) dojazdy, place, miejsca parkingowe,
  - d) ogrody, obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) ustala się, że lokalizacja nowego siedliska gospodarstwa rolnego na terenach o symbolach **RM** możliwa jest w przypadku usytuowania w otoczeniu areалу rolnego o powierzchni minimum 10,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, do którego realizujący to siedlisko posiada tytuł prawny;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) możliwość przeznaczenia istniejących budynków dla funkcji agroturystycznej,
    - b) możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową;
  - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów:
      - na terenie o symbolu **A5RM** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
      - na pozostałych terenach dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy inwentarskiej i gospodarczej,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
    - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna - 0,5 dla tworzenia nowego siedliska i 0,8 dla uzupełnienia zabudowy istniejącego siedliska rolnego,
      - minimalna – 0,01,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki – 12,0 m,
      - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 20,0 m,
    - f) gabaryty obiektów:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

3. Na terenach o symbolach **A2RM, A3RM, A4RM, B2RM** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 30.1. Wyznacza się teren o symbolach **ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzone, w tym zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty usług gastronomicznych, kultury i handlu,
  - b) tymczasowe obiekty związane z organizacją imprez,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów - dowolna;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna - 0,1,
  - b) minimalna - 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 60,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 9,0 m.

§ 31.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZC**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarze;
- 2) uzupełniające:
  - a) kaplice cmentarne,
  - b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,
  - c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
  - d) dojazdy, dojścia,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów – dachy spadziste;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,4,
  - b) minimalna – 0,1;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki i budowle – 9,5 m,
- b) obiekty małej architektury – 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 32.1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – rolnicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych,
  - b) zalesienia terenów;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów oraz szlaków i tras rowerowych w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 33.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń niska;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) ścieżki spacerowe, szlaki i trasy rowerowe w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększania jej powierzchni i kubatury oraz dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów w formie łąk i pastwisk.

§ 34.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
    - b) obiekty i urządzenia dopuszczone w ustawie o lasach.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania gruntów leśnych o symbolach **A4ZL** i **B4ZL**, nad którymi przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
  - 2) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. b zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszcza się zalesienie gruntów niezadrzewionych.

§ 35.1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) tereny wchodzące w skład koryta rzek i cieków wodnych,
    - b) budowle i urządzenia związane z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz innych zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

§ 36.1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS2**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny budowli hydrotechnicznych - wały przeciwpowodziowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia związane z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi,
    - b) drogi rowerowe,
    - c) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, gabaryty obiektów - nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 1,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90%,
    - c) maksymalna wysokość budowli - 5,0 m.

§ 37.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja drogowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) chodniki,
    - b) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne parametry szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) dla dróg klasy **KDG** – 25,0 m,
    - b) dla dróg klasy **KDZ** – 20,0 m,
    - c) dla dróg klasy **KDL** – 12,0 m,
    - d) dla dróg klasy **KDD** – 10,0 m,
    - e) dla ciągów pieszo-jezdných **KDX** i dróg klasy **KDW** – 5,0 m;

3) dopuszcza się następujące parametry szerokości istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu w granicach obszaru objętego planem:

- a) drogi o symbolach **KDG** od 10,0 m do 35,0 m,
- b) drogi o symbolach **KDZ** od 8,0 m do 36,0 m,
- c) drogi o symbolach **KDL** od 5,0 m do 65,0 m,
- d) drogi o symbolach **KDD** od 5,0 m do 25,0 m,
- e) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **KDX** od 4,0 m do 25,0 m,
- f) drogi o symbolach **KDW** od 4,0 m do 20,0 m.

§ 38.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki związane z obsługą parkingów, obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) chodniki, dojazdy,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) nakazuje się zadrzewienie terenu w ilości minimum 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych na parkingu naziemnym;
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów - dowolna,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
    - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,8,
      - minimalna – 0,01,
    - e) maksymalna wysokość:
      - budynki - 3,0 m.
      - budowle - 12,0 m,
    - f) gabaryty obiektów:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1000,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

§ 39.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ITE**, **ITW**, **ITK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) **ITE** – elektroenergetyka,
  - b) **ITW** – wodociągi,
  - c) **ITK** – kanalizacja;

## 2) uzupełniająco:

- a) zieleń urządzona,
- b) dojścia, dojazdy, parkingi.

## 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) geometria dachów – dowolna,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna – 0,1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 6,0 m,
    - budowle – 9,0 m,
  - f) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 40,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

**§ 40.1.** Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

## 1) podstawowe – komunikacja kolejowa;

## 2) uzupełniająco:

- a) zieleń urządzona towarzysząca obiektom i urządzeniom kolejowym,
- b) pomieszczenia usług gastronomii i handlu zlokalizowane w budynkach kolejowych.

## 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków niezwiązanych z funkcjonowaniem transportu kolejowego i przewozu tym transportem osób i rzeczy;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) geometria dachów - dowolna,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 2,0,
    - minimalna – wynikająca ze stanu istniejącego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000,0 m<sup>2</sup>,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

**Rozdział 13**  
**Przepisy końcowe**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

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

Przewodniczący Rady

*Joachim Morcinek*



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 16 listopada 2017 r.

Poz. 2849

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.100.2017.KD WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 15 listopada 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **stwierdzam nieważność uchwały nr XXV/226/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 9 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce:**

- w części tekstowej dotyczącej:

·§ 1 ust. 2 pkt 7;

·§ 3 ust. 3;

·§ 4 ust. 1 pkt 6;

·w § 13 ust. 2 pkt 1 lit. d w sformułowaniu „na terenach o symbolach UC, PU i PE – 1000,0 m<sup>2</sup>” zapisu „UC”;

·w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. c w sformułowaniu „na terenach o symbolach U, UC, PU i PE – 20,0 m” zapisu „UC”;

·w § 15 ust. 3 pkt 1 w sformułowaniu „możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach UC, U, PU (...)” zapisu „UC”;

·w § 15 ust. 4 w sformułowaniu „tereny o symbolach UC, U, PU i PE(...)” zapisu „UC”;

·w § 18 pkt 1 w sformułowaniu „możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach UC, U, PU (...)” zapisu „UC”;

·§ 24;

·w § 27 ust. 1 w sformułowaniu „wyznacza się teren o symbolu IPE” zapisu „1”;

- w części graficznej na załączniku nr 1 do uchwały w zakresie:

·terenu oznaczonego symbolem **A6MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A11MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A26MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A28MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A29MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A31MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A32MN2**;

- terenu oznaczonego symbolem **A35MN2**;
- terenu oznaczonego symbolem **A36MN2**;
- terenu oznaczonym kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach A18KDW, A41MN2 a A7KDD,
- terenu oznaczonego kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach A9KDD, A37MN2, A12KDW a A1KDG;
- w części graficznej na załączniku nr 2 do uchwały w zakresie:
  - terenu oznaczonego kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach B6KDD, B10U, B14MU, B8U a B13MU;
- w części graficznej na załączniku nr 3 do uchwały w zakresie:
  - terenu oznaczonego symbolem **C9MU**;
  - terenu oznaczonego kolorem białym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach C1R, C1KDD, C1ZŁ, C1ZL a C1WS1;
  - terenu oznaczonego kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach C3KDL, C5KDX a C11MN2;
  - terenu oznaczonego symbolem **C1UC**;
  - terenu oznaczonego symbolem **C2UC**.

#### UZASADNIENIE

Na sesji 9 października 2017 r. Rada Gminy Bierawa, podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 16 października 2017 r. w celu jej oceny pod kątem jej zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru, pismem z 7 listopada 2017 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Bierawa o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Do tutejszego organu w dniu 10 listopada 2017 r. wpłynęły wyjaśnienia nr ORG.0711.28.2017, Przewodniczącego Rady Gminy Bierawa.

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uchwały oraz załączonej do niej dokumentacji, a także przepisów prawa stwierdzono naruszenie:

**1. art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zapisy naruszające ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś.**

Zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 20 ust. 1 u.p.z.p., stanowi natomiast, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Ponadto art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. stanowi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W § 24 ust. 2 pkt 4 lit. e tiret pierwsze i trzecie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce, dla terenów oznaczonych symbolami UC, ustalono (cyt.): „maksymalna wysokość zabudowy: - budynki – 18,0 m, (...) – budowle – 24,0 m”. Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Bierawa, przyjętego uchwałą Rady Gminy Bierawa nr XXI/155/2016 z dnia 26 września 2016 r. zawiera zapisy na stronie 133 (cyt.):

„4. *Parametry i wskaźniki urbanistyczne: - wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m (dla ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominat widokowych dopuszcza się zwiększenie tej wysokości)*”. Zatem stwierdzić należy, iż powyższy zapis w miejscowym planie jest sprzeczny z ustaleniami przedmiotowej uchwały dotyczącej studium. Dodatkowo w studium na str. 125 zawarto zapis, iż *wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów powinny być stosowane przy tworzeniu planów miejscowych na podstawie niniejszego opracowania. Są to zalecenia, które winny być stosowane przy określeniu wymagań dla zabudowy na nowych niezainwestowanych terenach, z właściwą tolerancją na etapie sporządzania planów miejscowych, w zależności od specyfiki danego terenu*. Mając na względzie powyższe przepisy prawa należy uznać, iż ustalenia przedmiotowej uchwały odnoszące się do wysokości zabudowy, stanowią **istotne naruszenie** ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa przyjętego uchwałą Rady Gminy Bierawa nr XXI/155/2016 z dnia 26 września 2016 r., gdyż zapisy studium wyraźnie wskazują wysokość zabudowy. Organ gminy dopuścił w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego właściwą tolerancją dla określania wskaźników dla wszystkich terenów określonym ww. studium, jednakże w ocenie Wojewody Opolskiego przekroczenie wysokości dla budynków o 6 m oraz dla budowli o 12 m, nie mieści się w przedziale tolerancji. Ponadto organ gminy dopuszcza w studium zwiększenia przedmiotowej wysokości jednakże tylko dla dominat widokowych, które winny zostać ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo wymaga zaznaczenia, iż w uchwalonym miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego nie wskazano wyraźnie, ani w części tekstowej tego planu, ani w jego części graficznej, na wprowadzenie i umiejscowienie na terenie objętym tym planem dominanty architektonicznej.

Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium skutkuje tym, że dochodzi do naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Plan miejscowy niezgodny ze studium pozostaje w wyraźnej sprzeczności z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. i nie powinien zostać uchwalony przez organ gminy z uwagi na treść art. 20 ust. 1 u.p.z.p., gdyż narusza on ustalenia studium (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24 września 2014 r. sygn. akt II SA/Gd 340/14).

Mając na uwadze powyższe należałoby stwierdzić, iż określenia wysokości dla terenów UC w § 24 ust. 2 pkt 4 lit. e tiret pierwsze i trzecie sprzecznego z zapisami studium stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** i należy stwierdzić w tej części nieważność przedmiotowego planu.

**2. art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz art. 16 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) poprzez brak uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne wymaga uzyskania właściwych zgód, tj. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po uprzednich opiniach Izby Rolnej oraz Marszałka Województwa w sytuacji przeznaczenia terenu na cele nierolne lub Ministra Środowiska, po uprzednich opiniach Izby Rolnej, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych oraz Marszałka Województwa w sytuacji przeznaczenia terenu na cele nieleśne terenów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Organ gminy, w ramach złożonych wyjaśnień, przekazał tut. organowi wnioski o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla sołectwa Bierawa oraz Brzeźce. Niemniej nie przekazano decyzji ministra wyrażającego zgodę na przeznaczenie terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne bez wymaganej zgody właściwego organu może być kwalifikowane, jako naruszenie zarówno trybu, jak i zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie o sygn. akt IV SA/Po 136/14). O niniejszym stanowi wprost wykładnia literalna przepisu art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w brzmieniu *przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne*:

- 1) *gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, (...);*
- 2) *gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, (...);*
- 5) *pozostałych gruntów leśnych*

- *wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej”, oraz dodatkowo dla terenów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne art. 7 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych „Wyrażenie zgody, (...), następuje na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt (burmistrz, prezydent miasta) dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych - opinię dyrektora parku.*

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż brak uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne oraz Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, dla terenów odznaczonych symbolami: A11MN2, A6MN2, A26MN2, A28MN2, A29MN2, A31MN2, A32MN2, A35MN2, A36MN2, C9MU, stanowi **istotne naruszenie zasad jak również trybu sporządzania planu miejscowego i należy stwierdzić w tej części nieważność uchwały w sprawie miejscowego planu.**

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż na obszarze oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem A11MN2, znajdują się dwa obszary wyższych klasy bonitacyjnych, tj. PSIII (działki nr 529 i 528), dla którego nie uzyskano zgody na odrolnienie, oraz RIII, dla którego ma zastosowanie art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**3. art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do § 4 pkt 1 i § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. poprzez brak oznaczenia odpowiednim symbolem literowym na rysunkach planu terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi tereny o odmiennym sposobie zagospodarowania.**

Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie miejscowego planu i obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku. W pewnym uproszczeniu stwierdzić można, że rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu planu. Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Oznacza to, że załącznik graficzny nie może zawierać ustaleń innych niż tekst uchwały ani nie może pomijać ustaleń przewidzianych w części tekstowej dla poszczególnych terenów. Dodatkowo § 9 pkt 1 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. wskazują, iż dopuszcza się zastosowanie oznaczeń literowych, jak i cyfrowych, dzięki którym jednoznacznie można powiązać część tekstową z graficzną.

Wyznaczenie obszaru liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania bez oznaczenia go odpowiednim symbolem literowym tj.:

- na załączniku nr 1, terenu oznaczonego kolorem brązowym, ulokowanym pomiędzy terenami o symbolach A18KDW, A41MN2 a A7KDD,
- na załączniku nr 1, terenu oznaczonego kolorem brązowym, ulokowanym pomiędzy terenami o symbolach A9KDD, A37MN2, A12KDW a A1KDG,
- na załączniku nr 2, terenu oznaczonego kolorem brązowym, ulokowanym pomiędzy terenami o symbolach B6KDD, B10U, B14MU, B8U a B13MU,
- na załączniku nr 3, terenu oznaczonego kolorem białym, ulokowanym pomiędzy terenami o symbolach C1R, C1KDD, C1ZŁ, C1ZŁ a C1WS1,
- na załączniku nr 3, terenu oznaczonego kolorem brązowym, ulokowanym pomiędzy terenami o symbolach C3KDL, C5KDX a C11MN2,

uniemożliwienia jednoznaczne powiązanie rysunku planu z tekstem, co w konsekwencji naruszają ww. przepisy. Przeprowadzona przez Wojewodę Opolskiego ocena zgodności z prawem przedmiotowej uchwały Rady Gminy Bierawa pod kątem zapisów art. 28 ust. 1 ustawy wykazała, że organ stanowiący

Gminy Bierawa uchwalając niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego naruszył **istotnie zasady sporządzania planu w tym zakresie.**

**4. art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 149 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „zasad techniki prawodawczej” (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 283) oraz § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (j.t. Dz. U. 2015 r. poz. 1422) poprzez zmodyfikowanie i doprecyzowanie definicji ustawowej.**

Rada Gminy Bierawa w uchwale nr XXV/226/2017 z dnia 9 października 2017 r., w § 3 ust. 3 określiła pojęcia „powierzchni całkowitej zabudowy” przez którą należy rozumieć (cyt.) „*powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy (...) należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie*”.

W rozpatrywanym przypadku Rada Gminy Bierawa doprecyzowała definicję ustawową zawartą w § 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., tj. wskaźnik intensywności zabudowy, określając w § 3 ust. 3 uchwały znaczenie pojęcia „powierzchnia całkowita budynków”. Powyższe unormowanie pozostaje w ścisłym związku, z treścią ww. przepisu ustawy o planowaniu, który stanowi, iż: *w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.*

W ocenie organu nadzoru powyższe doprowadziło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 118, § 137 oraz § 149 w zw. z § 143 „Zasad techniki prawodawczej” stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. poprzez zmodyfikowanie definicji ustawowej.

Treść § 3 ust. 3 uchwały, która ingeruje w sposób niedopuszczalny w treść definicji ustawowej „intensywności zabudowy”, przesądziła o zasadności **stwierdzenia istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego** poprzez sformułowanie w tej uchwale definicji powierzchni całkowitej zabudowy.

Powyższe stanowisko zaprezentowane przez organ nadzoru znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowym, m.in w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2013 r. sygn. akt II SA/Wr 475/13, w którym Sąd ten stwierdził iż (cyt.) „*Rada gminy nie jest uprawniona do regulowania, czy też raczej doprecyzowywania, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu ustalania wskaźnika intensywności zabudowy, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi ustawowej. [...] Wskazany natomiast przepis uchwały stanowi nie tylko niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych ale również w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencje organu uchwalodawczego gminy. Tym samym narusza zasady sporządzania planu, pojmowane jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organu w zakresie zawartości ustaleń planu i obliuguje Sąd, zgodnie z art. 28 u.p.z.p., do stwierdzenia jego nieważności*”.

W zakresie modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17).

Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne. Biorąc powyższe pod uwagę wskazać również należy, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, który je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami kształtującymi prawa i obowiązki ich adresatów. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności z wszystkimi

wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej.

Należy pamiętać, że w świetle art. 94 Konstytucji RP regulacje zawarte w akcie prawa miejscowego mają na celu jedynie "uzupełnienie" przepisów powszechnie obowiązujących rangi ustawowej, kształtujących prawa i obowiązki ich adresatów.

Ponadto zauważyć należy, że organ gminy, uchwalając przepisy prawa miejscowego, powinien przestrzegać regulacji zawartych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” stanowiących w myśl art. 87 ust. 1 Konstytucji RP, źródło powszechnie obowiązującego prawa. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego winien zatem uwzględnić regulacje § 115 i § 135 w zw. z § 143 załącznika do wskazanego rozporządzenia, z których wynika, że w akcie wykonawczym zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym. Powinien także wziąć pod uwagę przepisy § 118 i § 137 w zw. z § 143 załącznika do rozporządzenia stanowiące, że w akcie wykonawczym nie powtarza się tego, co zostało wcześniej przez prawodawcę unormowane w przepisie powszechnie obowiązującym (w ustawie upoważniającej lub w innym akcie normatywnym). Sprzeczne z prawem jest również, w świetle § 149 załącznika do rozporządzenia, formułowanie bez upoważnienia ustawowego, w akcie wykonawczym niższym rangą niż ustawa definicji ustalających znaczenie określeń ustawowych. Oznacza to, że powszechnie obowiązujący porządek prawny narusza w stopniu istotnym nie tylko regulowanie przez radę gminy raz jeszcze tego, co zostało już uregulowane w źródle prawa powszechnie obowiązującego, lecz również modyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu, co możliwe jest tylko w granicach wyraźnie przewidzianego upoważnienia ustawowego.

Odnosząc się do wyjaśnień Przewodniczącego Rady Gminy Bierawa z 9 listopada 2017 r. dotyczących dookreślenia pojęcia „powierzchni całkowitej zabudowy” w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w przedmiotowej uchwale, zgodzić należy się, iż w przepisach prawa brak jest definicji „powierzchni całkowitej zabudowy”. Niemniej wskazać należy iż „powierzchnia całkowita zabudowy” jest elementem innej definicji dotyczącej intensywności zabudowy, która została określona w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. A zatem uznać należy, iż poprzez wprowadzenie w przedmiotowym planie miejscowym definicji „powierzchni całkowitej zabudowy” doszło do modyfikacji definicji określonej w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. tj. definicji wskaźnika intensywności zabudowy.

Należy zauważyć, iż dla sformułowania przez organ nadzoru przedmiotowego zarzutu okoliczność zdefiniowania liczby kondygnacji, jakie miałyby być uwzględniane przy określaniu powierzchni zabudowy, tj. treść jaką organ uchwalodawczy nadał temu pojęciu jest bez znaczenia. Zarzut ten sprowadza się bowiem do braku możliwości sporządzania, doprecyzowywania definicji zawartych w ustawie niezależnie od treści wprowadzonej przez organ uchwalodawczy w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że Rada Gminy Bierawa nie była uprawniona do modyfikacji pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy”, skoro ustawodawca uczynił to w przepisie rangi ustawy. Uregulowanie w planie znaczenia omawianego wskaźnika w sposób odmienny od określenia ustawowego - co w § 3 ust. 3 uchwały polegało na zdefiniowaniu pojęcia „powierzchni całkowitej zabudowy” - wykraczało poza zakres upoważnienia ustawowego i naruszało art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 115, § 118, § 137 oraz § 149 w zw. z § 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r.

**5. art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak wydzielenia terenów linią rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

Wprowadzając obowiązek konkretnego przeznaczenia podstawowego, w tym przypadku dla zieleni izolacyjnej, dla których przedmiotowa uchwała ustala w § 26 ust. 2 pkt 1 lit. a (cyt.) „nakazuje się: *odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m*”, w ocenie tutejszego organu powinno nastąpić poprzez wyznaczenie osobnego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dla powyższych terenów.

Przeznaczenia podstawowe nie mogą być wobec siebie alternatywne w tym znaczeniu, że dopuszczenie ich realizacji osobno nie może prowadzić do braku realizacji funkcji podstawowej określonej w sposób sugerujący łączność przeznaczeń podstawowych.

W planie określono przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem PU jako „*zabudowa produkcyjno-usługowa*”. Dodatkowo dla ww. terenu przeznacza się pas o szerokości 3 m, od terenów wykorzystanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz dróg publicznych, tylko pod zielen zimozielonej.

Powyższe zapisy naruszają art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje w miejscowym planie określić przeznaczenie terenów, które powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania. W powyższym przepisie doszło do wewnętrznej sprzeczności, ponieważ Rada najpierw postanowiła o przeznaczeniu podstawowym oraz dodatkowo przy granicach wyznacza pasy, na których będzie realizowana tylko zielen. Tak sformułowany przepis powoduje, że nie sposób z niego wyprowadzić normy prawnej, która mogłaby się ostać w obrocie prawnym. Wobec tego tak skonstruowany przepis nie spełnia wymogu określenia przeznaczenia teren w sposób jasny i niebudzący wątpliwości, a wręcz może powodować niemożliwość jego zastosowania (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13).

Biorąc powyższe pod uwagę, Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**, że doszło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu poprzez brak wyznaczenia liniami rozgraniczającymi osobnego przeznaczania dla terenów zieleni.

**6. art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak sporządzenia opisu do dokumentu „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”, iż stanowi on załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/226/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 9 października 2017 r.**

Przedmiotowa uchwała przekazana tut. organowi nadzoru nie zawiera opisu, iż dokument „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”, stanowi załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/226/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 9 października 2017 r., jednakże uchwała opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego zapis ten zawiera.

Wojewoda Opolski przyjmuje wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy, jednakże **wskazują** się, iż uchwała wraz z załącznikami winna być tożsama z uchwałą opublikowaną w dzienniku urzędowym, tj. winna również zawierać wszystkie wymagane opisy załączników, które stanowią elementy uchwały.

**7. art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak zamieszczenia w uzasadnieniu do uchwały zapisów odnoszących się do wpływu uchwalonego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

Zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 18 listopada 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) oraz braku przepisów przejściowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem, które zawiera w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
2. zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do organu nadzoru wypłynęła uchwała wraz z załącznikami i uzasadnieniem. W uzasadnieniu zawarto informację, iż organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeanalizował wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Ww. zapisy nie spełniają wymogu art. 15 ust. 1 pkt 3, gdyż nie zawarto informacji o wpływie uchwalonego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, jedynie odsyła do osobnego dokumentu.

Mając na uwadze powyższe, Wojewoda Opolski stwierdza, iż organ gminy nie był zwolniony z obowiązku zawarcia informacji odnośnie wpływu miejscowego planu zagospodarowania na finanse publiczne, gdyż wynika to wprost z przepisów art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu.

Wojewoda Opolski w tym zakresie ogranicza się jedynie do wskazania, iż został naruszony art. 15 ust. 1 pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**8. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalany plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera rozwiązania odnośnie prawnej formy, w której powinno nastąpić stwierdzenie, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Organ nadzoru **wskazuje**, iż stwierdzenie nienaruszalności studium jest rozstrzygnięciem rady gminy, zatem powinno zostać podejmowane w formie odrębnej uchwały poprzedzającej podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego lub w części wstępnej uchwały w sprawie planu miejscowego. Zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalony plan nie narusza ustaleń studium jest **nieistotnym naruszeniem prawa**, aczkolwiek należy podjąć odrębną uchwałę o nienaruszeniu ustaleń studium przed uchwaleniem miejscowego planu lub zapis ten umieścić w części wstępnej.

Ponadto organ nadzoru wskazuje na naruszenie **art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 2147 ze zm.) poprzez sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

Zgodnie z treścią art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, *rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące: skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych.* Powyższa prognoza finansowa stanowi jeden z elementów dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z treścią art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro Ustawodawca nakazuje sporządzać prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to znaczy, że nie jest to dokument pozbawiony znaczenia, a jego merytoryczna treść nie odgrywa żadnej roli. Nie można przyjąć, że obojętnym jest, czy koszty uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego zostaną w prognozie skutków finansowych podane w wysokości nieprawidłowej, czy rzeczywistej.

A zatem, przygotowanie błędnej prognozie stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w art. 17 ust. 5 ustawy, co z kolei jest przesłanką nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 2348/12). Wobec powyższego aby uniknąć wadliwości prognozy finansowej należałoby uznać, iż sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego prognozy zminimalizuje ryzyko wystąpienia wadliwości sporządzonej prognozy skutków finansowych.

Wojewoda Opolski w powyższym zakresie ogranicza się jedynie do **wskazania, iż doszło do naruszenia prawa.**

Dodatkowo Wojewoda Opolski zauważa, iż w § 4 ust. 1 pkt 9 oraz § 27 ust. 1, dla terenu eksploatacji powierzchniowej, występuje różne oznaczenie tego obszaru, tj. PE i IPE jednakże obszar ten występuje pojedynczo, jednakże aby zapewnić czytelność przedmiotowej uchwały, uchyla się w § 27 ust. 1 w sformułowaniu „wyznacza się teren o symbolu IPE” zapisu „I”.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego z 7 listopad 2017 r., Wojewoda przyjmuje otrzymane w ww. zakresie wyjaśnienia.

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części.*

Uchylenie części zapisów kontrolowanej uchwały wiązałoby się z ingerencją w przyznaną w art. 3 u.p.z.p. władztwo planistyczne gminy, bowiem kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jest zadaniem własnym gminy i mogłoby również wprowadzić zbyt daleko idące zmiany merytoryczne, sprzeczne z intencją uchwałodawcy. Wojewoda posiada jedynie uprawnienie do stwierdzenia nieważności przepisów uchwały niezgodnych z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie może wydanym rozstrzygnięciem zmieniać ustaleń rady gminy.

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż sprzeczne z prawem zapisy, tracą moc:

- w części tekstowej dotyczącej:

·§ 1 ust. 2 pkt 7;

·§ 3 ust. 3;

·§ 4 ust. 1 pkt 6;

·w § 13 ust. 2 pkt 1 lit. d w sformułowaniu „na terenach o symbolach UC, PU i PE – 1000,0 m<sup>2</sup>” zapisu „UC”;

·w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. c w sformułowaniu „na terenach o symbolach U, UC, PU i PE – 20,0 m” zapisu „UC”;

·w § 15 ust. 3 pkt 1 w sformułowaniu „możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach UC, U, PU (...)” zapisu „UC”;

·w § 15 ust. 4 w sformułowaniu „tereny o symbolach UC, U, PU i PE(...)” zapisu „UC”;

·w § 18 pkt 1 w sformułowaniu „możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach UC, U, PU (...)” zapisu „UC”;

·§ 24;

·w § 27 ust. 1 w sformułowaniu „wyznacza się teren o symbolu IPE” zapisu „1”;

- w części graficznej na załączniku nr 1 do uchwały w zakresie:

·terenu oznaczonego symbolem **A6MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A11MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A26MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A28MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A29MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A31MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A32MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A35MN2**;

·terenu oznaczonego symbolem **A36MN2**;

·terenu oznaczonym kolorem brązowym obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach A18KDW, A41MN2 a A7KDD,

·terenu oznaczonego kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach A9KDD, A37MN2, A12KDW a A1KDG;

- w części graficznej na załączniku nr 2 do uchwały w zakresie:

·terenu oznaczonego kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach B6KDD, B10U, B14MU, B8U a B13MU;

- w części graficznej na załączniku nr 3 do uchwały w zakresie:

- terenu oznaczonego symbolem **C9MU**;
- terenu oznaczonego kolorem białym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach C1R, C1KDD, C1ZŁ, C1ZL a C1WS1;
- terenu oznaczonego kolorem brązowym tj. obszar, ulokowany pomiędzy terenami o symbolach C3KDL, C5KDX a C11MN2;
- terenu oznaczonego symbolem **C1UC**;
- terenu oznaczonego symbolem **C2UC**.

W stosunku do pozostałych naruszeń prawa, tj. brak wydzielenia terenów linią rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, brak sporządzenia opisu do dokumentu „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”, brak zamieszczenia w uzasadnieniu do uchwały zapisów odnoszących się do wpływu uchwalonego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalany plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniom w przyszłości i nie skutkuje nieważnością uchwały w tym zakresie.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie. Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XXV/226/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 9 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres teje uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

#### **POUCZENIE**

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

*Małgorzata Kałuża-Swoboda*