

**UCHWAŁA NR XLV/285/2018
RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 18 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów,
Dziergowice i Solarnia**

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 2018 r., poz. 994 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/49/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia, Rada Gminy Bierawa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki Nr 1 i Nr 2 o nazwie „Rysunek planu Nr 1 i Nr 2” stanowiące integralną część niniejszej uchwały oraz będące graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000, w podziale na:
 - a) załącznik Nr 1 - sołectwo Lubieszów,
 - b) załącznik Nr 2 - sołectwo Dziergowice i sołectwo Solarnia;
 - 2) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 4 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”.
4. W załącznikach do niniejszej uchwały wymienionych w ust. 3 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) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;
 - 7) granice stref:
 - a) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej.
5. W załącznikach Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice obszaru i terenu górniczego: „Bierawa VII”, „Dziergowice”, „Dziergowice 2-1”, „Kotłarnia 4”;

- 2) granice złóż kruszyw naturalnych „Dziergowice” ID Midas 1491, „Bierawa” ID Midas 1524, „Dziergowice 2” ID Midas 16441;
 - 3) granice złóż piasków podsadzkowych „Kotłarnia Solarnia” ID Midas 574, „Kotłarnia pole północne” ID Midas 576;
 - 4) granice stref technologicznych od linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
 - 5) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od granic cmentarza;
 - 6) granice terenów położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza;
 - 7) granice terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
 - 8) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
 - 9) lokalizacja stanowisk archeologicznych;
 - 10) 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;
 - 11) granice terenów zamkniętych;
 - 12) położenie obszaru objętego planem w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”.
6. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu stanowią elementy informacyjne planu.
7. 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) L – sołectwo Lubieszów - załącznik Nr 1,
 - b) D – sołectwo Dziergowice - załącznik Nr 2,
 - c) S – sołectwo Solarnia - załącznik Nr 2;
 - 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 lub literowo-cyfrowe na końcu symbolu – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
8. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 2.753,00 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr VI/49/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia.

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

- 1) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz szklarnie służące wyłącznie produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, 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) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone 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 budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;
- 8) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 linię z którą nowe budynki muszą być styczne na całej długości ściany, bez możliwości jej przekroczenia, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak gzymsy, okapy dachowe i inne detale architektoniczne, które mogą być usytuowane do 0,6 m poza tą linią zabudowy oraz rynny, rury spustowe i podokienniki, które mogą być sytuowane do 0,3 m poza tą linią zabudowy;
- 16) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

- 20) rysunku planu – należy przez to rozumieć każdy z dwóch rysunków planu w skali 1:2000, przy czym w planie wprowadzono następujące oznaczenia rysunków:
- a) rysunek Nr 1 – sołectwo Lubieszów,
 - b) rysunek Nr 2 – sołectwo Dziergowice i sołectwo Solarnia;
- 21) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 22) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 23) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 24) 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 mieszkaniowej i zagospodarowaniu;
- 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 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) oświaty, kultury, 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, usługi 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. Ustalone w planie obowiązujące linie zabudowy dotyczą budynków lokalizowanych w ramach podstawowego przeznaczenia poszczególnych terenów. Dla zabudowy towarzyszącej tym budynkom obowiązujące linie zabudowy są liniami zabudowy nieprzekraczalnymi.

Rozdział 2. **Przeznaczenia terenów**

§ 4. 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) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 7) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 8) **PE** – tereny eksploatacji powierzchniowej;
- 9) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 10) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 12) **ZC** – cmentarze;
- 13) **R** – tereny rolnicze;
- 14) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
- 15) **ZL** – tereny lasów;
- 16) **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **WS2** – tereny zbiornika przeciwpowodziowego;
- 18) **WS3** – tereny budowli hydrotechnicznych;
- 19) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”;
- 20) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
- 21) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
- 22) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 23) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 24) **KDP** – tereny parkingów;
- 25) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 26) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 27) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 28) **KK** – tereny kolejowe.

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 oraz § 3 ust. 3 zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy pokazanych na rysunkach planu,
- b) z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1 lit. b ograniczenie kolorów połąci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
- c) konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
- d) zachowanie odległości budynków od granic lasów (tereny o symbolach **ZL**) zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 lub kompozycji architektonicznej obiektów usługowych,
- c) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów,
- d) stosowania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych pręseł od strony terenów dróg publicznych o symbolach **KDG, KDL i 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, za wyjątkiem instalacji o mocy przekraczającej 40 kW uzyskujących energię z wiatru.

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 linią 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 **D12U**, **D14U**, **L2U** i **S2U** – 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 Lubieszów i Dziergowice w granicach pokazanych na rysunkach 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 oraz okapów połączeń dachowych wystających powyżej 30,0 cm poza elewację,
- d) stosowania dachów wielospadowych, mieszanych i niesymetrycznych,
- e) stosowania dachów o kalenicy uskokowej i okapie uskokowym,
- f) stosowania elewacji niebieskich, zielonych, różowych, fioletowych i czerwonych,
- g) lokalizacji blaszanych pawilonów handlowych i typowych kiosków wolnostojących;

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 o nachyleniu połączeń od 35° - 45° 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 zgodnie z rysunkami planu Nr 1 i Nr 2,
 - 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 odcieniach ceglanych, czerwieni, brązów i grafitu,
 - 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 planu:

Lokalizacja w miejscowości	Numer stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Rodzaj stanowiska
Dziergowice	1	98-40	śląd osadnictwa
Dziergowice	2	98	śląd osadnictwa śląd osadnictwa
Dziergowice	5	98	śląd osadnictwa
Dziergowice	6	98	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa
Lubieszów	1	98-41	śląd osadnictwa
Lubieszów	2	98-40	osada
Lubieszów	3	98-40	śląd osadnictwa punkt osadniczy osada

- 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.

§ 9. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu Nr 2 zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- 1) cmentarz parafialny przy ul. Kościelnej 15 w Dziergowicach - Nr rejestru zabytków 251/90 z dn. 27.06.1974 r. (na terenie o symbolu **D1ZC**);
- 2) mogiła Powstańców Śląskich w Dziergowicach - Nr rejestru zabytków 277/90 z dn. 31.10.1990 r. (na terenie o symbolu **D1ZC**);
- 3) kaplica cmentarna przy ul. Kościelnej 15 w Dziergowicach - Nr rejestru zabytków 822/64 z dn. 18.04.1964 r. (na terenie o symbolu **D1ZC**);
- 4) śląd osadnictwa, osada w Dziergowicach - Nr rejestru zabytków A-922/91 położony na terenach o symbolach **D3MU, D4MU, D4MN1, D5MN1, D3MN2-D5MN2, D1US, D2KDG, D1KDW** i **D2KDW**.

- 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 Lubieszów (rysunek Nr 1):
 - a) kapliczka - dzwonnica u zbiegu ulic Bierawskiej i Odrzańskiej,
 - b) kapliczka obok domu przy ul. Bierawskiej 52,
 - c) szkoła przy ul. Bierawskiej 37,
 - d) domy przy ul. Bierawskiej 17, 53, 62;
 - 2) w sołectwie Dziergowice (rysunek Nr 2):
 - a) kościół parafialny p.w. Św. Anny przy ul. Kościelnej 15,
 - b) plebania przy ul. Kościelnej 15,
 - c) kapliczka przy ul. Kozielskiej 1,
 - d) kapliczka obok domu przy ul. Turskiej 32,
 - e) kapliczka obok domu przy ul. Odrzańskiej 10,
 - f) karczma przy ul. Dworcowej 11,
 - g) dom zakonny Zgromadzenia Służebnic Najświętszego Serca Jezusowego (obecnie przedszkole) przy ul. Klasztornej 2,
 - h) domy przy ul. Kozielskiej 5, 9,
 - i) dom przy ul. Wodnej 38,
 - j) chałupa przy ul. Leśnej 6,
 - k) garbarnia przy ul. Powstańców Śl. 12,
 - l) dworzec przy ul. Dworcowej 59,
 - ł) dom przy ul. Raciborskiej 7;
 - 3) w sołectwie Solarnia (rysunek Nr 2):
 - a) kapliczka p.w. Św. Jana u zbiegu ulic Raciborskiej i Sienkiewicza,
 - b) szkoła przy ul. Raciborskiej 42,
 - c) domy przy ul. Raciborskiej 19, 26, 33, 46, 49, 56.
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) nowe podziały działek w obrębie zespołów zabytkowych należy nawiązać do podziałów historycznych,
 - f) konieczność ochrony i restauracji kapliczek przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliższej lokalizacji pierwotnej,
 - g) 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) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz funkcji obiektu z założeń nie spowodowania utraty cech stylowych, zmian gabarytów, bryły, kształtu dachu, detalu architektonicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) 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 m² dla zabudowy wolnostojącej i 180,0 m² dla zabudowy szeregowej,
- b) na terenach o symbolach **MW** i **MU** – 600,0 m²,
- c) na terenach o symbolach **U** – 800,0 m²,
- d) na terenach o symbolach **PU** i **PE** – 1000,0 m²,
- e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m²;

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**, **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 i 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) tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarzy;
 - 3) ujęcie wody podziemnej „Dziergowice”;
 - 4) obszary położone w granicach stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych;
 - 5) złoża kruszyw naturalnych „Dziergowice” ID Midas 1491, „Bierawa” ID Midas 1524, „Dziergowice 2” ID Midas 16441;
 - 6) złoża piasków podsadzkowych „Kotłarnia Solarnia” ID Midas 574, „Kotłarnia pole północne” ID Midas 576;
 - 7) obszary i tereny górnicze: „Bierawa VII”, „Dziergowice”, „Dziergowice 2-1”, „Kotłarnia 4”;
 - 8) obszar zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”;
 - 9) tereny zamknięte.
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, § 26 ust. 3, § 28 ust. 3 i § 37 ust. 3 wymaga zachowania przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania jako terenów szczególnego zagrożenia powodzią z uwzględnieniem głębokości zalewów, których poziomy pokazano informacyjnie na rysunkach planu;
 - 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 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 3 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 4 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
 - 5) na terenach o symbolach **D1PE-D3PE**, **L1PE**, **L2PE**, **S1PE**, **D1WS2**, **L1WS2** i **L2WS2** dopuszcza się powierzchniową eksploatację złóż wymienionych w ust. 1 pkt 5 i pkt 6 z uwzględnieniem obszarów i terenów górniczych wymienionych w ust. 1 pkt 7;

- 6) na terenach o symbolach **D18U, D1PE-D3PE, D7MU i S11MN1** 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 422 i Nr 425 wydzielone na terenach o symbolach **D1KDG, D2KDG, L1KDG i S1KDG**,
 - b) drogi gminne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDL, KDD**,
 - c) publiczne ciągi pieszo-jezdne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDX**,
 - d) 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** z drogami o symbolach **KDL, KDD i KDW** oraz z ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **KDX** za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 5) na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 w warstwie informacyjnej pokazano orientacyjne linie rozgraniczające planowanej obwodnicy sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **U, PU** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 następujące wskaźniki służące do wyliczania 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) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - d) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - e) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - g) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z kulturą i rozrywką – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 użytkowników,

- h) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) obiekty sakralne - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
 - j) cmentarze - 15 miejsc na 10.000 m² powierzchni cmentarza,
 - k) budynki produkcyjne, usługowe i budynki związane z obsługą i produkcją rolniczą – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - l) 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 **D1PU**, **D2PU** i **S4U** dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi pojazdów samochodowych.
5. Dla układu komunikacji kolejowej:
- 1) ustala się przebieg linii kolejowej Nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle - Chałupki na terenach o symbolach **D1KK-D4KK**, **L1KK**, **S1KK** i **S2KK**, z przystankiem kolejowym na terenie o symbolu **D2KK** 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 rysunkami 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 „Dziergowice”, przy czym dopuszcza się powiązanie z zewnętrznymi źródłami zasilania w wodę pitną;
 - 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, hydrofornie i pompownie;
 - 4) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b pobór wody ze studni;
 - 5) dopuszcza się pobór wody powierzchniowej zgodnie z przepisami odrębnymi :

a) z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 3 lit. c dla potrzeb przemysłu z odwodnienia wyrobiska Kopalni Piasku „Kotlarnia” z ujęcia zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **L2WS2**,

b) dla potrzeb stawów rybnych z rzeki Dziergówka;

6) utrzymuje się lokalizację ujęcia wody podziemnej „Dziergowice” wraz ze stacją uzdatniania wody na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **D1ITW** ze studniami oznaczonymi na rysunku planu;

7) utrzymuje się przebieg wodociągu o średnicy 400 mm łączącego ujęcie wody powierzchniowej Kopalni Piasku „Kotlarnia” z Zakładami Azotowymi pokazanego informacyjnie na rysunku planu wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną i teleinformatyczną.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) z zastrzeżeniem pkt 4 ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej grawitacyjnie lub pompowo zgodnie z przepisami odrębnymi na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) utrzymuje się lokalizację pompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **L1ITK i D1ITK**;

3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych:

a) do przydomowych oczyszczalni,

b) gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem;

4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do przyzakładowych oczyszczalni;

5) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy terenów szczególnego zagrożenia powodzią wymienionych w § 14 ust. 1 pkt 1;

6) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z pozostałych terenów do rowów i cieków;

7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych, roztopowych oraz z odwadniania wyrobiska 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 możliwość zaopatrzenia z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;

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, posiłków i ciepłej wody użytkowej;

- 3) ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunkach planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;
 - 3) utrzymuje się lokalizacje istniejących słupowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV;
 - 4) utrzymuje się lokalizację istniejących wieżowych stacji transformatorowych 15kV/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **L1ITE i D1ITE**;
 - 5) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych w granicach stref technologicznych o szerokości
 - a) 15,0 m licząc od osi linii w każdą stronę pokazanych graficznie na rysunkach planu dla jednorodowej linii 110 kV relacji Kędzierzyn – Kuźnia Raciborska,
 - b) 20,0 m licząc od osi linii w każdą stronę pokazanych graficznie na rysunku planu dla dwutorowej linii 110 kV relacji Kędzierzyn - Sośnica;
 - 6) 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 rysunku planu.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Na terenach o symbolach **D1WS2**, **L1WS2** i **L2WS2** ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez powierzchnię eksploatację złóż kruszyw naturalnych w terminie do końca roku 2050.

2. Dla tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
- 1) nakaz prowadzenia eksploatacji złóż kruszyw naturalnych w sposób umożliwiający przeznaczenie i zagospodarowania ustalone dla terenów **D1WS2**, **L1WS2** i **L2WS2** zgodnie z § 35;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze gospodarcze i socjalne związane z eksploatacją złoża pod warunkiem zachowania przepisów § 35 ust. 2 pkt 3 dotyczących terenów o symbolach **D1WS2**, **L1WS2** i **L2WS2**;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dróg technologicznych związanych z eksploatacją złoża,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla prowadzenia eksploatacji złoża,
 - c) na terenie o symbolu **L2WS2** lokalizację istniejących obiektów i urządzeń związanych z odwodnieniem wyrobiska.

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 **U**, **PU** i **PE** – 30 %;
- 2) tereny o symbolach **MW**, **MN1**, **MN2**, **MU**, **RM** i **RU** – 20 %;

3) dla pozostałych terenów nie wymienionych 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 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a budynki zamieszkania zbiorowego,
 - b) zieleń urządzona, 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 lokalizacji wyłącznie budynków zamieszkania zbiorowego,
 - b) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków do parametrów ustalonych w planie oraz zmiany sposobu użytkowania lokali istniejących na cele usługowe,
 - c) 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 – 60 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,5,
 - minimalny 0,1
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle - 15,0 m,
 - obiekty małej architektury i zabudowa towarzysząca – 6,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m²,
 - 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) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - d) zabudowa towarzysząca,
 - e) parkingi, dojazdy, dojścia,
 - f) 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 § 3 ust. 3 na terenach o symbolach **D7MN1, D27MN1, D28MN1, D30MN1-D37MN1, D40MN1, D48MN1, L1MN1-L3MN1, L5MN1, L9MN1, L10MN1, L13MN1-L21MN1** nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych w obowiązujących liniach zabudowy pokazanych graficznie na rysunkach planu;
- 4) 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 **D7MN1, D15MN1, D25MN1-D37MN1, D39MN1-D41MN1, D47MN1, D48MN1, L1MN1-L5MN1, L9MN1, L10MN1, L13MN1-L21MN1, L32MN1 i L33MN1**, w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy towarzyszącej,
 - 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 – 30 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,5,
 - minimalny – 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 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.
3. Na terenach o symbolach **D2MN1, D3MN1, D43MN1, D44MN1-D46MN1, L3MN1, L4MN1, L17MN1, L20MN1 i L33MN1** 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) zielen 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) z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 na terenach o symbolach **D19MN2, L1MN2, L3MN2, L6MN2 i L8MN2** lokalizację budynków mieszkalnych w obowiązujących liniach zabudowy pokazanych graficznie na rysunkach planu;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 4) 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 **D18MN2-D20MN2, L1MN2-L4MN2, L6MN2 i L8MN2** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy towarzyszącej,
 - 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 – 30 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,4,
 - minimalny – 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 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 28,0 m,
 - g) gabaryty obiektów dla zabudowy szeregowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1200,0 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 66,0 m.

3. Na terenach o symbolach **L2MN2**, **L4MN2** i **L16MN2** 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.

§ 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, garaże i warsztaty samochodowe do 2 stanowisk,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojazdy, parkingi, dojścia,
 - d) zieleń urządzone, 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) na terenie o symbolu **D9MU** nakazuje się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych w obowiązującej linii zabudowy pokazanej graficznie na rysunku planu.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MU**:
 - 1) geometria dachów:
 - a) na terenie o symbolu **D9MU** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy towarzyszącej,
 - b) na pozostałych terenach o symbolach **MU** 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) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 - 360,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 36,0 m.

§ 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 3 lit. d oraz § 14 ust. 2 pkt 2 lit. a mieszkania funkcyjne,
 - b) zabudowa towarzysząca i z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a budynki zamieszkania zbiorowego,
 - c) obiekty obsługi pojazdów samochodowych na terenie o symbolu **S4U**,
 - d) zabudowa sportowo-rekreacyjna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - e) parkingi, dojścia, dojzdy, obiekty obsługi komunikacji rowerowej,
 - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji nowych budynków na terenie o symbolu **D5U**,
 - b) lokalizacji nowych budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych;
- 2) z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 na terenach o symbolach **D7U**, **D12U-D17U**, **L1U-L4U** lokalizację nowych budynków w obowiązujących liniach zabudowy pokazanych graficznie na rysunkach planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) na terenie o symbolu **D17U** i **S3U** lokalizację wyłącznie budynków zamieszkania zbiorowego,
 - b) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,
 - c) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych,
 - d) 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;
- 4) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów:
 - na terenach o symbolach **D2U-D8U**, **D11U-D17U**, **D19U**, **L1U-L4U** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy towarzyszącej,
 - na terenach o symbolach **D5U** i **L1U** dachy spadziste,
 - na pozostałych terenach dachy spadziste lub płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,2,
 - minimalny – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle na terenach o symbolach **D5U** i **L1U** - 20,0 m,
 - na pozostałych terenach – 12,0 m,
 - obiekty małej architektury – 9,0 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 6000,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 24. 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) budynki i obiekty związane z wypoczynkiem nad wodą na terenie o symbolu **D2US**,
- c) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
- d) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a mieszkania funkcyjne na terenach o symbolach **D5US** i **L1US**,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) parkingi, dojazdy, dojścia,
- g) obiekty małej architektury, obiekty obsługi komunikacji rowerowej,
- h) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy produkcyjnej i o wyłącznie 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 terenach o symbolach **D7US** i **L1US** w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz na terenie o symbolu **D5US** wyłącznie dachy spadziste,
- na pozostałych terenach dachy płaskie i spadziste,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenach o symbolach **D1US**, **D2US**, **L1US** i **S1US** - 30 %,
- na terenach o symbolach **D5US** i **D7US** - 40 %,
- na terenie o symbolu **D6US** - 50 %,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenach o symbolach **D1US**, **D2US**, **L1US** i **S1US** - 50 %,
- na terenach o symbolach **D5US-D7US** - 40 %,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- na terenach o symbolach **D1US**, **D2US**, **L1US** i **S1US** - 0,4,
- na terenach o symbolach **D5US-D7US** - 0,8,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki i budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 8000,0 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

§ 25. 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 urządzonej, obiekty małej architektury,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się 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. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **PU**:

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 %;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 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 – 14000,0 m²,

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

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **PE**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – eksploatacja powierzchniowa;

2) uzupełniające:

a) budynki na terenach o symbolach **D2PE** i **D3PE** związane z prowadzoną eksploatacją,

b) drogi technologiczne i wewnętrzne,

c) budowle, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z eksploatacją powierzchniową i przeróbką kopalni.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

2) nakazuje się:

a) eksploatację prowadzić w sposób nie zagrażający przeznaczeniom terenów ustalonym w planie na terenach sąsiadujących z terenami eksploatacji powierzchniowej,

b) kształtowanie wyrobiska i zwałowiska w sposób umożliwiający przyszłą rekultywację terenów w kierunku określonym w ust. 4;

3) dopuszcza się zagospodarowanie nadkładu i nieużytecznych mas ziemnych oraz odpadów wydobywczych generowanych w trakcie eksploatacji złoża do celów przyszłej rekultywacji terenu;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenach o symbolach **D2PE** i **D3PE** - 5 %,

- na pozostałych terenach - 1 %,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenach o symbolach **D2PE** i **D3PE** - 10 %,

- na pozostałych terenach - 1 %,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- na terenach o symbolach **D2PE** i **D3PE** - 0,1,

- na pozostałych terenach - 0,001 %,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:

- na terenach o symbolach **D2PE** i **D3PE** - 0,01,

- na pozostałych terenach - 0,0001 %,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki - 12,0 m,

- budowle - 20,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1200,00 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,00 m.

3. Na terenach o symbolach **L1PE** i **L2PE** 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.
 4. Na terenie o symbolu **D1PE** na obszarze zbiornika wodnego rekultywację prowadzić w kierunku rybackim (rolnym) jako zbiornika przystosowanego do hodowli ryb, oraz do funkcji przeciwpożarowej dla obszarów leśnych, a dla pozostałych gruntów poza zbiornikiem wodnym rekultywację prowadzić w kierunku zadrzewień lub upraw leśnych.
- § 27. 1. Wyznacza się teren o symbolu **RU**, dla którego 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) dojazdy, dojścia, place, miejsca parkingowe,
 - f) ogrody, obiekty małej architektury,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego 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 – 70 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,8,
 - minimalny – 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 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 28. 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 - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy inwentarskiej i gospodarczej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 %,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny - 0,5 dla tworzenia nowego siedliska i 0,8 dla uzupełnienia zabudowy istniejącego siedliska rolnego,

- minimalny – 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 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

3. Na terenach o symbolach **D4RM, D11RM, D13RM, D14RM, L1RM i L2RM** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 29. 1. Wyznacza się teren o symbolu **ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna;

2) uzupełniające:

a) obiekty usług gastronomii, kultury i handlu,

b) tymczasowe obiekty związane z organizacją imprez,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia,

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 - spadziste z uwzględnieniem zapisów § 7 ust. 2 pkt 1 lit. b - lit. g;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 %;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 0,1,
 - b) minimalny - 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 60,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 9,0 m.

§ 30. 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 urządzona, 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 – 40 %;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4,
 - b) minimalny – 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 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 31. 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,
 - c) istniejące wały przeciwpowodziowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem wałów przeciwpowodziowych,
 - 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.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZŁ**, 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.

§ 33. 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 symbolu **L2ZL**, 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.

§ 34. 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.

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

- 1) podstawowe – zbiornik przeciwpowodziowy;

2) uzupełniające:

- a) z zastrzeżeniem § 17 ust. 1 i ust. 2 tymczasowa eksploatacja powierzchniowa złóż kruszyw naturalnych,
- b) dojazdy związane z prowadzoną eksploatacją powierzchniową oraz budową zbiornika przeciwpowodziowego,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z eksploatacją powierzchniową,
- d) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z budową zbiornika,
- e) z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 3 lit. c na terenie o symbolu **L2WS2** obiekty i urządzenia związane z poborem wód z odwodnienia wyrobiska.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów niezwiązanych z eksploatacją powierzchniową i budową zbiornika przeciwpowodziowego;
- 2) dopuszcza się etapową realizację zbiornika przeciwpowodziowego skoordynowaną z prowadzoną eksploatacją powierzchniową złoża z uwzględnieniem zapisów § 17 ust. 1 i ust. 2;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit. c i lit. d - dachy płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 0,1 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 98 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny - 0,01,
 - minimalny - 0,001,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 20,0 m.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS3**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny budowl 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 - 90 %,
 - c) maksymalna wysokość budowli - 5,0 m.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny osymbolach **KDG, 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 oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych w ramach terenów o symbolach **KDX** i **KDW**;
- 2) dopuszcza się następujące parametry szerokości istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu w granicach obszaru objętego planem:
 - a) drogi o symbolach **KDG** od 8,80 m do 26,0 m,
 - b) drogi o symbolach **KDL** od 5,00 m do 18,50 m,
 - c) drogi o symbolach **KDD** od 5,00 m do 16,30 m,
 - d) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **KDX** od 4,50 m do 12,50 m,
 - e) drogi o symbolach **KDW** od 4,50 m do 11,00 m.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny osymbolach **KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) chodniki, dojazdy,
 - c) 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;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów - nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 2,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 2,
 - e) maksymalna wysokość – nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 2,
 - f) gabaryty obiektów – nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 2.

3. Na terenach o symbolach **D1KDG**, **L4KDD**, **L2KDW**, **L3KDW**, **L8KDW** i **D1KDX** 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.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny osymbolach **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) uzupełniające:
 - 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 nie związanych 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 – 80 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,6,
 - minimalny – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 6,0 m,
 - budowle – 9,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 40,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

3. Na terenie o symbolu **LITK** w związku z jego położeniem w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny osymbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja kolejowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzonej 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 nie związanych 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 – 90 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 2,0,
 - minimalny – wynikający ze stanu istniejącego,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000,0 m²,
 - 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

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Bierawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	24.05.2018	Składający uwagę wnoszący o dopuszczenie na działce możliwości prowadzenia działalności gospodarczej – obróbka mechaniczna elementów metalowych w zakresie spawania, naprawa i konserwacja maszyn, transport drogowy towarów.	961/3	Tereny MN1		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wnioskowana działalność może być zaliczana do przedsięwzięć uciążliwych dla otoczenia. Zgodnie z ustaleniem § 20 ust. 2 projektu planu na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 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. Zgodnie z ustaleniem § 20 ust. 1 pkt 2 w ramach tych terenów nie dopuszcza się również działalności określonych w uwadze, jako przeznaczenia uzupełniającego.
2	3	07.06.2018	Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia w planie części działki 1000/3 na długości graniczącej z działką 1003/1 (zgodnie z załącznikiem graficznym). Prosi o zgodę na prowadzenie na tym obszarze działalności gospodarczej typu mechanika samochodowa.	1000/3	Teren D15MN1		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zgodnie z obowiązującym studium na wnioskowanym terenie ustalono zakaz lokalizacji funkcji transportowych i obiektów uciążliwych. Zgodnie z projektem planu na wnioskowanym w uwadze terenie istnieje możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych jako przeznaczenia uzupełniającego tego terenu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/285/2018

Rady Gminy Bierawa

z dnia 18 czerwca 2018 r.

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

Rada Gminy Bierawa rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Bierawa może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych w planie symbolami KDL, KDD i KDX. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Gmina Bierawa może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:
 - 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
 - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
 - 1) środków budżetu gminy;
 - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
 - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar 3 sołectw Gminy Bierawa (Lubieszów, Dziergowice i Solarnia) o łącznej powierzchni 2.753,00 ha i procedowany jest uchwałą Nr VI/49/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia.

Z obszaru objętego planem wyłączony jest obszar, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla terenu położonego w obrębie Dziergowice (Uchwała Nr XL/253/2018 Rady Gminy Bierawa z dnia 12 lutego 2018 r.)

Również na obecnym etapie realizacji powyższej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłączono kilka terenów, które aktualnie stanowią grunty leśne. Uchwalenie planu miejscowego dla tych terenów może nastąpić w kolejnych etapach po uzyskaniu odpowiednich decyzji zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu sporządzony był zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa, przyjętym uchwałą Nr XXI/155/2016 Rady Gminy Bierawa z dnia 26 września 2016 r. (zwane dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązanie projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

- z przeprowadzonych w studium analiz planów miejscowych wynika, że w wielu przypadkach tereny dotychczasowo przewidziane pod zabudowę, w tym przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjną nie zostały w pełni zagospodarowane, co potwierdza omawiane wcześniej założenie mówiące o tym, że w pierwszej kolejności powinny być wypełnione struktury istniejące oraz tereny znajdujące się w sąsiedztwie. Pozostałe tereny, które mogłyby być przewidziane na cele budowlane winny być realizowane w ostatniej kolejności (str. 123 tekstu studium);
- 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. Wskaźniki i parametry dla terenów zabudowy istniejącej winny być stosowane odpowiednio, z uwzględnieniem charakterystycznych cech tej zabudowy, uwarunkowań historycznych, konserwatorskich (str. 125 tekstu studium);
- linie rozgraniczające wyznaczone w niniejszym studium mogą ulegać zmianie wynikającej z istniejących podziałów geodezyjnych lub potrzeb lokalnych oraz zmianie przebiegów układów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej (str. 126 tekstu studium);
- za nie naruszającą ustaleń studium uznaje się zmianę przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wynikającą z braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych lub leśnych na cele mieszkalne lub nieleśne, lub występowania lokalnych czynników fizjograficznych uniemożliwiających realizację przeznaczenia podstawowego (str. 127 tekstu studium);
- na wszystkich terenach określonych w studium dopuszcza się lokalizację w planach miejscowych funkcji innych niż wyznaczonych w studium, o ile lokalizacja tych funkcji wynika z planów wyższego rzędu, obowiązujących planów miejscowych, wydanych decyzji i pozwoleń i nie będzie powodować konfliktów z sąsiadującymi terenami (str. 127 tekstu studium).

Jako zgodną ze studium uznano również adaptację istniejącego zabytkowego cmentarza przy kościele w Dziergowicach, który w niniejszym planie wskazany został do zachowania z możliwością kontynuacji pochówków. W kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy ustalonych na str. 125 studium dopuszcza się adaptację istniejących terenów cmentarzy.

Na terenach "UT" usług turystycznych ustalonych w studium wprowadzono podział na tereny sportu i rekreacji (zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), na których przewiduje się między innymi tereny związane z wypoczynkiem nad wodą.

Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami studium, w którym dla terenów "UT" ustalono przeznaczenie podstawowe jako "urządzenia sportu i rekreacji zlokalizowane w wyodrębnionych terenach obejmujące urządzenia i obiekty kubaturowe - zajazdy i motele oraz pola namiotowe wraz z obsługą

parkingową".

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) zastosowano etapowanie przeznaczenia terenów do zabudowy wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenia powierzchni tych terenów oraz wprowadzenie wymogu dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego,
- 4) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
 - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,
 - c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,
 - d) publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,
 - e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

- 1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:
 - a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,
 - b) wskazania na terenach rolnych nowych lokalizacji zabudowy zagrodowej, przy wykluczeniu pozostałych terenów rolnych z możliwości lokalizacji budynków,
 - c) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,
 - e) ograniczenie kolorystyki połączeń dachów spadzistych,
- 2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:
 - a) odstąpienia od zabudowy gruntów leśnych i rolnych, na których występują grunty klasy I-III,
 - b) wydzielenia terenów swobodnego spływu wód powierzchniowych rzek i potoków wchodzących w skład zlewni rzeki Odry,
 - c) ochrony przed zabudową terenów, na których występują zagrożenia powodziowe,
 - d) wskazania terenów wymagających rekultywacji,
- 3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
 - a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,
 - b) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i chronionych ustaleniami planu,
 - c) wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych na obszarze gminy,
- 4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

- a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy,
 - b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy,
- 5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

Jako informacje wskazano również następujące elementy zagospodarowania obszaru, które wymagają jeszcze doprecyzowania lub wyboru wariantów w opracowaniach specjalistycznych. Są to:

- orientacyjny wariant przebiegu kanału Odra - Dunaj,
- trasa obwodnicy sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia,
- projektowane wały przeciwpowodziowe.

Przeznaczenia terenów w projekcie planu ustalone są w taki sposób, aby nie kolidowały z przyszłą realizacją powyższych inwestycji lub utrudniałyby ich realizację.

W warstwie informacyjnej projektu planu pokazano układ tras rowerowych na podstawie projektu p.n. "Koncepcja budowy zintegrowanej sieci tras i ścieżek rowerowych, biegowych, szlaków kajakowych i jazdy konnej w Subregionie Kędzierzyńsko-Kozielskim".

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wystąpiono o opinię odpowiedniej izby rolniczej dotyczącej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż taka zgoda według projektu planu na obecnym etapie realizacji uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nie jest wymagana, co zostało potwierdzone oświadczeniem Wójta Gminy zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu wydzielono powierzchnię około 640,00 ha terenów MN2 dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy założeniu średniej wielkości działki budowlanej około 900 m² - daje to możliwość rozmieszczenia na obszarze objętym planem około 700 domów jednorodzinnych, w których może zamieszkać około 2500 mieszkańców. Są to wielkości, które z nadmiarem zabezpieczają potrzeby sołectw gminy objętych planem w zakresie wskazania terenów dla zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę, że również w wyznaczonych w projekcie planu terenach MN1 oraz terenach MU istnieje możliwość uzupełnienia i realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Dalsze powiększanie w projekcie planu terenów z możliwością zabudowy byłoby działaniem skutkującym rozpraszaniu się zabudowy i nieuzasadnionym urbanizowaniem terenów pełniących w gminie funkcje bioklimatyczne.

Przeciwdziałanie rozlewaniu i rozpraszaniu się zabudowy w gminie było więc podstawowym kryterium analizy uwzględnienia wniosków i uwag do projektu planu o możliwość zabudowy poszczególnych nieruchomości.

W projekcie planu nie zebrano w jednym rozdziale zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 9), gdyż na obszarze objętym planem nie występują takie szczególne warunki, a zakazy zabudowy ustalone są w Rozdziale 12 projektu tekstu planu.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w projekcie planu ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych normatywnych szerokości tych dróg na terenach zabudowanych. W analizie tej stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

Rysunek planu sporządzony został w formie dwóch rysunków w skali 1:2000 obejmujących:

- załącznik Nr 1 - sołectwo Lubieszów,
- załącznik Nr 2 - sołectwo Dziergowice i sołectwo Solarnia.

Zastosowanie skali 1:2000 rysunków planu jest uzasadnione bardzo dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

Zastosowanie skali 1:1000 powodowałoby nieuzasadnioną konieczność wydruków o dużej powierzchni lub podziałów rysunków na dużą ilość sekcji, co utrudniałoby korzystanie z tej graficznej formy projektu planu.

Z uchwalenia w pierwszym etapie wyłączono 4 tereny w sołectwie Dziergowice oraz 2 tereny w sołectwie Solarnia, które nie posiadają aktualnie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na tych terenach do czasu uzyskania decyzji zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz do czasu podjęcia uchwały Rady Gminy przyjmującej plan dla tych terenów - obowiązywał będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Dziergowice, przyjęty uchwałą Nr XV/98/2007 Rady Gminy Bierawa z dnia 26 listopada 2007 r., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Solarnia, przyjęty uchwałą Nr X/63/2003 Rady Gminy Bierawa z dnia 8 sierpnia 2003 r.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 4 do uchwały sporządzonym po przeprowadzeniu etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wyniku której Rada Gminy Bierawa w uchwale Nr XLIX/334/2014 z dnia 27 października 2014 r. stwierdziła konieczność sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz potrzebę rozpoczęcia prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 sierpnia 2018 r.

Poz. 2249

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.51.2018.AD WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 20 lipca 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), **stwierdzam, nieważność uchwały nr XLV/285/2018 Rady Gminy Bierawa z 18 czerwca 2018 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia, w części tekstowej dotyczącej:

- 1) § 2 pkt 15 w zakresie słowa (cyt.) „*inne*”;
- 2) § 7 ust. 2 pkt 2 lit. g w zakresie słów (cyt.) „*tynkowanych*” oraz (cyt.) „*oraz elewacji ceglanych*”;
- 3) § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b w zakresie słów (cyt.) „*i innych tego typu urządzeń*”;
- 4) § 10 ust. 2 pkt 2 lit. c;
- 5) § 34 ust. 2 pkt 3 w zakresie słowa (cyt.) „*innych*”;

Uzasadnienie

Na sesji 18 czerwca 2018 r. Rada Gminy Bierawa, podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 21 czerwca 2018 r., w celu jej oceny pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, organ nadzoru pismem z 17 lipca 2018 r. zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Bierawa o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

W dniu 19 lipca 2018 r. do tutejszego organu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy Bierawa (pismo z dnia 18 lipca 2018 r., znak ORG.0711.16.2018).

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

- 1) **art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 8 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie ustaleń odnoszących się do materiałów wykończeniowych elewację.**

Rada gminy w zakresie posiadanej samodzielności planistycznej zobowiązana jest jednak przestrzegać ustalonych w powyższej ustawie zasad planowania oraz określonej ustawą procedury planistycznej. Ustalenia planu miejscowego mimo, że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, regulują status prawny konkretnych nieruchomości położonych na obszarze planu. Nadto, podkreślić należy normatywny charakter postanowień zawartych w planie, który stosownie do treści art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest aktem prawa miejscowego, a zatem zawiera przepisy o charakterze powszechnie obowiązującym.

Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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* oraz art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w *planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów*. Ponadto § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury stanowi, że *ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu*.

Powyżej wymienione przepisy prawa stanowią zakres regulacji jakich rada gminy może dokonać w celu kształtowania zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy wskazać, iż w przedmiotowej uchwale ustala się zapisy wprowadzające w § 7 ust. 2 pkt 2 lit. g oraz § 10 ust. 2 pkt 2 lit. c zakazy stosowania materiałów wykończeniowych elewację.

Zdaniem organu nadzoru, powyższe stanowi istotne naruszenia zasad sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż żaden przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie upoważnia organu gminy do wprowadzenia zasad uzależniających kolorystykę obiektów od materiałów wykończeniowych elewację w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wykracza poza tzw. władztwo planistyczne.

2) art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez użycie niejednoznacznego zwrotu „*innego typu*”.

W ocenie tutejszego organu za niedopuszczalne należy wskazać stosowanie sformułowań takich jak: „*inne detale architektoniczne*” w stosunku do zasad sytuowania poza obowiązującą linią zabudowy, lub zwrotu „*innych tego typu*” w stosunku do urządzeń umieszczanych na fasadach i elewacjach budynków, a także „*inne urządzenia*” w stosunku do dopuszczenia lokalizacji urządzeń związanych z gospodarką wód powierzchniowych, gdyż stanowią one niejednoznaczne normy i mogą budzić wątpliwości interpretacyjne.

Powyższe zapisy powodują pozostawienie otwartego katalogu dla elementów mogących wychodzić poza obowiązującą linię zabudowy, urządzeń dopuszczonych do umieszczania na budynkach, a także w zakresie elementów regulujących retencję wód powierzchniowych. Natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący akt prawa miejscowego musi zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego fragmentu terenu objętego daną regulacją, bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych. Pozostawienie ww. zapisów, będących otwartym katalogiem obiektów i urządzeń do zastosowania zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu, stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania, powodującego możliwość różnorodnej interpretacji tych zapisów. Wskazać należy, że uchwała w sprawie planu miejscowego winna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszelkie kwestie, które normuje, natomiast zamieszczone w uchwale norm niedookreślonych jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego.

Akt planistyczny powinien być zredagowany na poziomie pozwalającym adresatowi prawidłowe odczytanie jego treści, czemu nie sprzyja posługiwanie się takimi sformułowaniami, które czynią pojawienie się norm tzw. "otwartych" i to w odniesieniu do zakazów, które zgodnie z zasadami legislacyjnymi powinny być wyraźnie sformułowane (zob. wyrok NSA z 20 października 2017 r., sygn. akt II OSK 277/16).

Reasumując, zastosowanie przez Radę Gminy Bierawa sformułowań takich jak „*inne detale architektoniczne*” w § 2 pkt 15 oraz „*i innych tego typu urządzeń*” w § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b a także sformułowania „*innych*” odnoszących się do urządzeń zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód w § 34 ust. 2 pkt 3 przedmiotowego planu miejscowego może powodować różne interpretacje przeznaczeń, tym samym należało **stwierdzić nieważność** uchwały w powyższym zakresie.

Niezależnie od powyższego tut. organ wskazuje, iż zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Natomiast § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia określa, że do wymogów stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu miejscowego zalicza się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, które powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Natomiast przedmiotowa uchwała ustala w części tekstowej przeznaczenie terenów poprzez określenie jego symbolu literowego dla wszystkich terenów z danego przeznaczenia terenu, jednakże bez podania oznaczeń liczbowych, które zostały ustalone na rysunku przedmiotowego planu. Należy wskazać, iż takie ustalenie może skutkować brakiem możliwości powiązania części tekstowej z częścią graficzną przedmiotowej uchwały. Przepisy uchwały mające moc powszechnie obowiązującą winny być formułowane jednoznacznie i w sposób, który nie budzi wątpliwości co do sposobu zagospodarowania terenu, ani też nie wymaga ich wykładni, stosowania analogii czy domniemań.

Jednakże mając na względzie powyższe oraz zapisy § 1 ust. 7 pkt 1 – 3 przedmiotowej uchwały określające zasady oznaczeń wszystkich terenów, z podziałem na sołectwa, tut. organ ogranicza się do wskazania, iż doszło do naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu, gdyż powyższe uchybienie nie stanowi o istotnym naruszeniu.

Wojewoda Opolski po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż ustalenie nakazów w stosunku do elementów wykończeniowych elewacji oraz użycie niejednoznacznego zwrotu „innego typu” stanowią **istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego**, które w konsekwencji skutkować muszą stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w wyżej wskazanej części.

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 XLV/285/2018 Rady Gminy Bierawa z 18 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Lubieszów, Dziergowice i Solarnia, określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże 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 Kaluża-Swoboda