



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 8 czerwca 2016 r.

Poz. 1245

UCHWAŁA NR XVI/113/16 RADY GMINY LUBNIANY

z dnia 30 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz uchwały nr III/10/14 Rady Gminy Lubniany z dnia 17 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów, Rada Gminy Lubniany uchwala, co następuje:

DZIAŁ I USTALENIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1 Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów – zwaną dalej planem.

2. Stwierdza się, że ustalenia zmiany planu, o którym mowa w ust. 1, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniany przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Lubniany z dnia 29 października 2014 r.

3. Granice terenu objętego planem obejmują obszar wsi w granicach administracyjnych określone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

§ 3.1. Zakres regulacji zawartych w ustaleniach planu obejmuje:

- 1) przeznaczenia podstawowego i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady gospodarki odpadami;
- 11) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 13) stawki procentowe na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia planu powinny być interpretowane i realizowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji konfliktów przestrzennych.

3. W przypadku zmiany przepisów odrębnych jeśli nie wpływają w sposób zasadniczy na zagospodarowanie docelowe terenu stosuje się przepisy aktualnie obowiązujące.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych tzn. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej, ponieważ takie obszary i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, ze względu na brak wyznaczenia takich terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ze względu na brak takich inwestycji w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak pomników zabytki na obszarze objętym planem;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem;
- 11) w planie nie określono terenów nie występujących na jego obszarze, a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 5.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) granice obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 3) oznaczenia na rysunku planu zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania oraz symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
 - w przypadku podwójnego lub potrójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (np. U,P,S) można realizować jedną z oznaczonych funkcji terenu albo przyjąć w zależności od potrzeb wszystkie trzy funkcje w różnych proporcjach;
- 5) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące,
 - b) nieprzekraczalne;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu;
- 7) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 8) obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym zalecane linie podziałów na działki budowlane są oznaczeniami informacyjnymi, wskazanymi do stosowania według treści uchwały i przepisów odrębnych.

§ 6. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze użytki rolne oznaczone na mapie ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne: grunty orne klasy RIV, RV, RVI o łącznej powierzchni 28,62 ha, w tym na cele zabudowy mieszkaniowej i usługi 11,68 ha; na pozostałe 12,52 ha, w tym na działalność gospodarczą 7,49 ha, inne 4,03 ha; w planie nie przeznaczono gruntów rolnych, które zgodnie z ustawą z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn.zm.) wymagały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 7.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **budynek gospodarczy** – budynek w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym także garaż usytuowany na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 2) **budynek pomocniczy** – budynek biurowy, socjalny lub usługowy, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu, na terenie którego istnieje lub jest lokalizowany;
- 3) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliższe położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach budynku, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 4) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż drogi, ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 5) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach płaski, łukowy i walcowy z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 6) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem nachylenia od 0° - 15° w tym także dach zielony;
- 7) **dach stromy, wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 36- 45°;
- 8) **działalność niekolidująca z funkcją mieszkaniową**: działalność nieuciążliwa, niewymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,
 - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, składowania odpadów),
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t,
 - d) funkcjonowania w godzinach od 22- 6;

- 9) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego lub jej część, położona w liniach rozgraniczających terenu;
- 10) **działka sąsiednia** – działka budowlana przyległa posiadająca wspólna granice geodezyjną i dojazd z tej samej drogi;
- 11) **elewacja frontowa** - zewnętrzna powierzchnia ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku, znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 12) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 13) **garaż**:
- a) **samodzielny** – jednokondygnacyjny budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami lub stanowiskami garażowymi, wolnostojący lub dobudowany do budynku o innym przeznaczeniu,
 - b) **wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej, obejmujący wydzielone stanowiska do garażowania samochodów;
- 14) **gastronomia**:
- a) duża – restauracje, bar, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, gospody,
 - b) mała – pizzeria, lodziarnia, ciastkarnia;
- 15) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy lub frontu działki jest określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 16) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80 m;
- 17) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,80 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, pomocniczych i garażowych jeśli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 18) **obszar** – obszar terenu objęty planem;
- 19) **obiekty małej architektury** – obiekty, o których mowa w przepisach prawa budowlanego niewielkie obiekty, a w szczególności kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki;
- 20) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe a także obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) wiaty, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;
- 21) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, uchwały;
- 22) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 23) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, a także usług publicznych i zieleni;

- 24) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowiąc nie mniej niż 60% powierzchni terenu) i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 25) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i niepozostające z nim w sprzeczności;
- 26) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 27) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;
- 28) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku do wysokości 1 m;
- 29) **przedsięwzięcia** – przedsięwzięcia (instalacje), o których mowa w przepisie ochrony środowiska;
- 30) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
- 31) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 32) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (bez przybudówek i garaży); do szerokości elewacji frontowej nie wlicza się balkonów, wykuszy, wiatrołapów i części budynku sytuowanych w uskoku większym niż 5 m;
- 33) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;
- 34) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu;
- 35) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 36) **usługi** - działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
- a) usługi handlu – usługi handlu detalicznego,
 - b) usługi gastronomii:
 - duża – restauracje, bar, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, gospody,
 - mała – pizzeria, lodziarnia, ciastkarnia,
 - c) bytowe – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku,
 - d) motoryzacyjne – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodów i stacje paliw do 3 dystrybutorów,
 - e) usługi techniczne – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie,
 - f) usługi rzemiosła – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmującą produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy,
 - g) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują;

37) **usługi nieuciążliwe** – usługi niewymagające placów składowych i bazy transportowej dla pojazdów ciężarowych oraz niepowodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w zakresie: emisji hałasu i wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów, wykraczających poza granice:

- a) budynku usługowego – jeśli budynek ten znajduje się w granicach jednej działki z budynkiem mieszkalnym,
- b) lokalu użytkowego – jeśli lokal ten znajduje się w budynku mieszkalnym,
- c) działki – jeśli obiekt usługowy znajduje się na działce o funkcji wyłącznie usługowej;

38) **usługi publiczne** – usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty;

39) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa łącząca funkcje mieszkaniową z rolniczą, o której mowa w przepisach odrębnych, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;

40) **przepisy szczególne i odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:

- 1) pas drogowy, droga, ulica, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 2) przepisy techniczno-budowlane – przepisy o których mowa w prawie budowlanym oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 8. Przepisy ogólne i szczegółowe planu obowiązują łącznie.

§ 9.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej teren, dla którego określono nowe przeznaczenie może być wykorzystywany na cele zgodne z jego przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części, na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

2. Na terenach wyznaczonym liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

- 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywania ich remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 3) zieleń towarzyszącą urządzoną, małą architekturę;
- 4) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyłącznie wynikającą z potrzeby uwzględnienia istniejących podziałów geodezyjnych nieruchomości, w przypadku:
 - dostosowania granic geodezyjnych do podziałów własnościowych dokonanych przed uchwaleniem planu,
 - zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, wyłącznie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej.

3. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy, w tym dachów płaskich na dachy strome.

4. Ustalona w planie linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna obowiązuje dla sytuowania nowych obiektów budowlanych. Dla istniejącej zabudowy, która nie zachowuje wymogów określonych w planie lub przepisów odrębnych dopuszczalna jest wyłącznie modernizacja, remont budynku w tym elewacji budynku bez zmiany linii zabudowy od frontu działki.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 10.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o różnym przeznaczeniu, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem: **M**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i magazynów oznaczone symbolem: **U,S**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem: **RM**;
- 5) tereny zabudowy ogrodniczo – pszczelarskiej oznaczone symbolem: **RPO**;
- 6) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem: **US**;
- 7) tereny użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem: **R**;
- 8) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej: obiektów usługowych, produkcji, składów, magazynów oznaczone symbolem: **U,P,S**;
- 9) tereny energetyki odnawialnej – systemów fotowoltaicznych: **ES**;
- 10) tereny lasów: **RL**;
- 11) tereny obsługi gospodarki leśnej - oznaczone symbolami: **RLM**;
- 12) tereny gospodarki odpadami oznaczone symbolem: **NU**;
- 13) tereny komunikacji, oznaczone odpowiednio:
 - a) tereny dróg publicznych klasy, Z” (zbiorcza): **KDZ**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy, L”(lokalna): **KDL**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy, D”(dojazdowa): **KDD**,
 - d) tereny dróg transportu rolnego – **KDr**.
- 14) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone odpowiednio:
 - a) tereny urządzeń elektroenergetyki – stacje transformatorowe: **E**,
 - b) trasa przebiegu linii elektroenergetycznych: **EE15kV**,
 - c) trasa przebiegu gazociągu wysokoprężnego: **G500**.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące funkcji przeznaczenia ustalonego dla terenu w planie.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1M, 2M**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa i usługi;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, altany, zadaszenia, wiaty.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych,

- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
 - c) budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy i na wtórnie wydzielonych działkach,
 - d) forma architektoniczna nowych budynków i budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,
 - e) budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
- a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług publicznych i usług nieuciążliwych;
- 3) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
- a) samodzielny wolnostojący na działce,
 - b) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - c) wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) linia zabudowy:
- a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je lokalizować zgodnie z planem; na działkach gdzie plan nie określa należy budynek usytuować w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi KDL i 8 m od krawędzi jezdni drogi KDZ,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki; obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) powierzchni zabudowy – min. 5%; max 45%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,1; max 0,6;
- 7) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 44, ale w ilości nie mniej niż 2,
 - c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym na ten cel jako parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny; dopuszcza się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych samochodów dostawczych;
- 8) przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku podstawowego o powierzchni zabudowy do 70 m².

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego;**1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:**

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36 - 45°; zorientowany kalenicą jak określono na rysunku planu; jeśli plan nie określa, tak jak na wybranym budynku usytuowanym na działce sąsiedniej po jego lewej lub prawej stronie,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko -podobnej,
- d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi;
- e) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 16 m;

2) budynek usługowy:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego do kalenicy zlokalizowanego na tej samej działce lub nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów:
 - dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się winny uwzględniać warunki techniczno-budowlane;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty, altany):

- a) wysokość: do 4 m, w przypadku dachów wysokich do 5 m,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego, w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej jako bliźniaczy; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych; odległość altan od granicy działki min. 3 m,
- e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20, dla altan forma dachu dowolna,
- f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
- b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
- c) dla budynków usługowych: dowolny,
- d) kolor dachów: odcienie koloru czerwonego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa i usługi;
 - 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, altany, zadaszenia, wiaty.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
 - c) budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach,
 - d) forma architektoniczna nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,
 - e) budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
 - 2) budynki oznaczone na rysunku planu jako zabytkowe objęte są ochroną i podlegają rygorom określonym w § 34;
 - 3) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług publicznych i usług nieuciążliwych;
 - 4) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
 - a) samodzielny wolnostojący na działce,
 - b) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - c) wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 5) linia zabudowy:
 - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy zlokalizować zgodnie z planem; gdzie plan nie określa budynki należy lokalizować w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi KDZ i 6 m od krawędzi jezdni drogi KDD,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy – min.: 5%; max 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,1; max 0,6;
 - 8) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

- b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 44, ale w ilości nie mniej niż 2,
 - c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym na ten cel jako parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny; dopuszcza się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych samochodów dostawczych;
- 9) przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku podstawowego o powierzchni zabudowy do 75 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna – zjazdami indywidualnymi odpowiednio z drogi przy której działka jest położona: KDZ, KDD.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; zorientowany kalenicą jak określono na rysunku planu; jeśli plan nie określa, tak jak na wybranym budynku usytuowanym na działce sąsiedniej po jego lewej lub prawej stronie,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18 m;

2) budynek usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce lub 8 m do kalenicy dachu,
- b) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych,
- c) geometria dachów:
 - dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
 - pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko – podobnej,
- d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, altany, wiaty):

- a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce, pozostałych dowolna,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego, w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej, w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku, dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20, dla altan forma dachu dowolna,

f) orientacja kalenicy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych, dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji, wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winyl, PVC),

b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,

c) dla budynków usługowych: dowolny,

d) kolor dachów: odcienie koloru czerwonego; dopuszczalny grafitowy.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **9M, 10M, 11M, 12M** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa i usługi;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, altany, zadaszenia, wiaty.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych,

b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,

c) budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach,

d) forma architektoniczna nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,

e) budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;

2) budynki oznaczone na rysunku planu jako zabytkowe objęte są ochroną i podlegają rygorom określonym w § 34;

3) na działkach niezabudowanych i nowo wydzielanych dopuszczalna zabudowa:

a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,

b) mieszkaniowa z usługami,

c) usług publicznych i usług nieuciążliwych;

4) usługi mogą być realizowane jako obiekt:

a) samodzielny wolnostojący na działce,

b) przybudowany do budynku mieszkalnego,

c) wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) linia zabudowy:

a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy zlokalizować zgodnie z planem; gdzie plan nie określa budynki należy sytuować w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi KDZ i 6m od drogi KDr,

b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,

- c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy – min. 5%; max 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,1; max 0,6;
- 8) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 44, ale w ilości nie mniej niż 2;
 - c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym na ten cel jako parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny; dopuszcza się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych; w przypadku usług małych samochodów dostawczych;
- 9) przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku podstawowego o powierzchni zabudowy do 75 m²;
- 10) obsługa komunikacyjna zjazdami indywidualnymi odpowiednio z drogi przy której działka jest położona: KDZ, KDR;

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;
 - b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; zorientowany kalenicą jak określono na rysunku planu; jeśli plan nie określa, tak jak na wybranym budynku usytuowanym na działce sąsiedniej,
 - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko -podobnej,
 - d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18 m;
- 2) budynek usługowy:
 - a) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego lub 8m do kalenicy dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych,
 - c) geometria dachów: dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe;
- 3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, altany, wiaty):
 - a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
 - b) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego, w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym;

- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20,
 - f) orientacja kalenicy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
- 4) kolor elewacji i dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
 - b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
 - c) dla budynków usługowych: dowolny,
 - d) kolor dachów: odcienie koloru czerwonego; dopuszczalny inny jaki istnieje na działce sąsiedniej;
- 5) obsługa komunikacyjna: zjazdem indywidualnym odpowiednio z drogi: KDZ, KDr;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne – usługi;
 - 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, altany, zadaszenia, wiaty.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się następujące kierunki uzupełnień i realizacji nowej zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych,
 - b) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi na działkach określonych na rysunku planu,
 - c) budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
 - 2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe pod względem hałasu i niewymagające dostawczej obsługi transportowej, realizowane w formie wbudowanej prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 3) podział na działki budowlane:
 - a) teren na którym plan określa podział na działki budowlane zgodnie z planem, linie podziału są proponowane i wskazane, dopuszcza się przesunięcie proponowanej linii podziału o 1- 2 m przy czym szerokość frontu działki wydzielanej nie może być mniejsza niż 18 m i nie większa niż 30 m,
 - b) dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 88-92, dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej,

3) linia zabudowy, usytuowanie budynków:

- a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy lokalizować zgodnie z planem,
- b) dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
- d) od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki,
- e) na działkach budowlanych z równoległymi granicami bocznymi budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic,
- f) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować równoległe do jednego z budynków sąsiednich;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) powierzchni zabudowy – min. 5% max 40%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65%;
- c) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: min. 01; max 0,4,
 - dla zabudowy szeregowej: 0,2; max 05;

5) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 44, ale w ilości nie mniej niż 2,
- c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – miejsca parkingowe należy zapewnić na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel – parking otwarty lub jako garaż samodzielny (wolnostojący) garaż wbudowany lub przybudowany;

6) przy każdym budynku mieszkalnym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku podstawowego lub jako bliźniaczy z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej o powierzchni zabudowy do 60 m², wykonany z trwałych materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do wyglądu budynku mieszkalnego przy którym budynek towarzyszący jest lokalizowany;**7) obsługa komunikacyjna: zjazdami indywidualnymi bezpośrednio z przyległej drogi, ulicy wyznaczonych na rysunku planu odpowiednio: 1KDL, 1KDD, 2KDD, KDr;****8) pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, ulicę a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami należy urządzić zieleń ozdobną.****3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego;****1) budynek mieszkalny:**

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów:
 - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36 - 45°, zorientowany kalenicą jak określono na rysunku planu; jeśli plan nie określa, tak jak na wybranym budynku istniejącym na działce sąsiedniej po lewej lub prawej stronie,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko –podobnej,
- d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi, lukarnami dachowymi,
- e) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18 m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

- a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego, w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20,
- f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
- b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
- c) dachy odcienie koloru czerwonego; dopuszczalny inny kolor jaki istnieje na działce sąsiedniej.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20%.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U,S** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa i magazynów;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen towarzysząca, wiaty;

2. W ramach przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się budowę:

- a) obiektów usługowych w zakresie handlu nie przekraczające 400 m² powierzchni sprzedaży,
- b) obiektów usługowych w zakresie małej i dużej gastronomii,
- c) usług publicznych,
- d) obiektów magazynowych,
- e) budynków pomocniczych, obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych związanych z obsługą działalności wymienionej w pkt a, b, c, d; mieszkania towarzyszącego dla prowadzącego działalność wyłącznie w formie wbudowanej,
- f) dróg i placów wewnętrznych, w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych,
- g) realizacji zieleni, w tym zieleni urządzonej z placem zabaw dla dzieci,
- h) infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;

2) obiekty usługowe wymienione w pkt 2 można lokalizować w całości jako samodzielne jedne z nich lub w połączeniu proporcjonalnie do potrzeb wybrane obiekty;

3) w ramach zagospodarowania należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w zależności od realizowanej zabudowy jak zapisano w § 44:

- a) miejsca parkingowe należy zapewnić na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel – parking otwarty,
- b) dopuszcza się budowę w formie 2 - 4 zespołów boksów garażowych.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

- 1) od dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak określono na rysunku planu, w przypadku braku określonej linii zabudowy obowiązują przepisy techniczno-budowlane;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy: min. 5%; max 70%,
 - b) intensywność zabudowy: min. 0,5; max 0,7,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych i magazynowych do 11 m do kalenicy dachu,
 - b) pomocniczych, administracyjnych, socjalnych, sanitarnych nie większa niż 8 m,
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40, także płaskie o nachyleniu do 14, łukowe i półkoliste; nie dopuszcza się dachów stromych o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych;
- 6) kolor elewacji i dachów:
 - a) dla budynków usługowych, elewacje ścian zewnętrznych budynków w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
 - b) pozostałych budynków w odcieniach budynku podstawowego,
 - c) dachy w odcieniach koloru czerwonego, grafitowy, szary;
- 7) przy realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL, KDr;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RM, 2RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) dopuszczalne – usługi w tym agroturystyka, przetwórstwo warzyw i owoców;
- 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, altany, zadaszenia, wiaty.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, a także wymianę istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową w tym na usługi agroturystyczne lub przetwórstwo warzyw i owoców w ramach prowadzonego gospodarstwa,
 - c) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej **RM** obowiązuje:
 - a) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 39DJP,
 - b) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego dla terenów, o których mowa w pkt 1:

- 1) linia zabudowy od dróg nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 2) dla budynków: gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garażowych, wiat gospodarczych i innych obiektów niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się linie zabudowy nieprzekraczalną wyznaczoną tylną elewacją budynku mieszkalnego, dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy lub bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
- 3) odległości budynków i budowli rolniczych, ich usytuowanie na działce winno uwzględniać obowiązujące warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie; wskazane sytuowanie budynków inwentarskich, płyt gnojowych i zbiorników na gnojowice maksymalnie na zapleczu istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy drodze, ulicy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy – min. 5%; max 70%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; wysokość do kalenicy nie więcej niż 11 m,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych: jedna kondygnacja nadziemna, do kalenicy nie więcej niż 8 m,
 - c) stodoły, wiaty gospodarcze: jedna kondygnacja nadziemna: do kalenicy nie więcej niż 11 m, innych budowli rolniczych nie większa niż 20 m, chyba że względy techniczne i uwarunkowania wymagają zastosowania wyższej wysokości,
 - d) budynków inwentarskich – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem drugiej kondygnacji jako użytkowej (na przechowywanie słomy i paszy dla zwierząt); do kalenicy nie wyżej niż 10 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce określone w przepisach techniczno-budowlanych, nie może jednak przekraczać 14 m, szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich, stodoł, wiat, nie normuje się;
- 7) geometria dachów:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 36-43, z kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku; dopuszczalne doświetlenia poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - b) dla budynków pozostałych jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30, dopuszczalne płaskie;
- 8) orientacja kalenicy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jak na wybranym budynku na działce sąsiedniej po lewej lub prawej stronie,
 - b) dla pozostałych budynków równoległa lub prostopadła do dłuższych granic działki,
- 9) kolor elewacji i dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC); dachy w odcieniach koloru czerwonego,

- b) pozostałych budynków w odcieniach koloru podobnego do budynku mieszkalnego; dachy w odcieniu koloru czerwonego, dopuszczalny grafitowy, szary;
- 10) miejsca parkingowe: nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych; w przypadku usług agroturystycznych i innych nie mniej niż 4 stanowiska realizowane jako parking otwarty w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych, w budynkach mieszkalnych, w budynkach gospodarczych, garażach wolnostojących lub dobudowanych;
- 11) obsługa komunikacyjna - zjazdem indywidualnym z drogi, ulicy 1KDL.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RPO** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa ogrodniczo - pszczelarska;
- 2) uzupełniające – altany ogrodowe, zadaszenia, wiaty;

2. W ramach przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się:
 - a) adaptację istniejącego zagospodarowania (pasieki pszczół i namiotu foliowego),
 - b) budowę budynku gospodarczego, wiaty, altany o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m²;
- 2) nie dopuszcza się budowy budynku mieszkalnego;
- 3) budynek gospodarczy, altana: wysokość do 4 m, a w przypadku dachu wysokiego do 5 m.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

§ 18.1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych symbolem: **1 U,P,S; 2U,P,S; 3U,P,S** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej obiektów usługowych, produkcji, składów, magazynów.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1 z uwzględnieniem warunków planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdziale 5 § 29-32, ustala się lokalizację, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów następująco:

- 1) obiektów usługowych, produkcyjnych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, składów, magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, oraz działalności która zagraża zanieczyszczeniem wód podziemnych lub może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) obiekty usługowe, produkcyjne, składy, magazyny można lokalizować w całości jako samodzielne jedno z nich lub w połączeniu proporcjonalnie do potrzeb wybrane obiekty;
- 3) baz transportowych i budowlanych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem składowania odpadów;
- 4) budynków pomocniczych, obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych związanych z obsługą działalności wymienionej w pkt 1, 2 i 3; mieszkania towarzyszącego dla prowadzącego działalność wyłącznie w formie wbudowanej;
- 5) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę) wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe;
- 6) wyznaczenie placów manewrowych dla pojazdów oraz dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych;
- 7) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych od zabudowy mieszkaniowej;
 - a) na terenie 3U,P,S zachować wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 7 m od granicy z zabudową mieszkaniową przy ul. Opolskiej (teren 10M),
 - b) teren między wyznaczoną linią zabudowy a granicą z działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagospodarować zielenią niską lub średnio niską;

- 8) infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 9) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę działalności inwestycyjnej techniczno-produkcyjnej i usługowej musi obejmować zagospodarowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U,P,S z przyległej drogi 1KDZ istniejącym zjazdem,
 - b) terenu 2U,P,S z drogi 1KDZ istniejącym zjazdem na teren działki inwestora (6M),
 - c) terenu 3U,P,S z przyległej drogi 1KDD istniejącym zjazdem.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego dla terenów, o których mowa w pkt 1:

- 1) od dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak określono na rysunku planu, w przypadku braku określonej linii zabudowy obowiązują odległości:
 - a) od drogi publicznej powiatowej KDZ: 8 m,
 - b) od drogi publicznej gminnej KDD: 6 m,
 - c) od drogi transportu rolnego KDr: 6 m;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,5;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
- 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i administracyjnych 11 m, dopuszcza się wyższą wysokość jeśli wymagają uzasadnione względy technologiczne ale nie więcej niż 15 m,
 - b) budowli jak konstrukcje masztowe, dźwigowe, kominy, obiekty łączności, napowietrznych linii elektroenergetycznych nie wyższa niż 30 m;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40, także płaskie o nachyleniu do 15, łukowe i półkoliste;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz obiektów i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć parkingi z miejscami postojowymi w liczbie jak określono w § 44, na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym na ten cel – parking otwarty, naziemny lub w budynkach gospodarczych i garażach;
- 7) w celu zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniami wymagane jest:
 - a) pełne uszczelnienie powierzchni placów postojowych na samochody, placów manewrowych i składowych oraz innych które mogą być narażone na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
 - b) na terenach baz transportowych i obiektów obsługi transportu należy zastosować separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do systemu kanalizacji komunalnej.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§ 19.1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem **1ES**, ustala się: przeznaczenie: teren energetyki odnawialnej – systemów fotowoltaicznych.

2. Dla terenu, o którym mowa w pkt 1 z uwzględnieniem warunków planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdziale 5 § 29-32 ustala się lokalizacje systemów fotowoltaicznych wraz z niezbędną zabudową i infrastrukturą towarzyszącą dla której ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) linia zabudowy – nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: min. 0,1; max 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
- 4) wysokość budynków towarzyszących: do 11 m;

- 5) wysokość obiektów wieżowych: do 20 m;
- 6) wysokość konstrukcji fotowoltaicznych: do 3,5 m;
- 7) geometria dachów budynków towarzyszących: jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 8) w zagospodarowaniu terenu oprócz obiektów i urządzeń funkcji podstawowej należy przewidzieć:
 - a) place manewrowe, drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie jak określono w § 44, na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym na ten cel – parking otwarty, naziemny,
 - c) niezbędną infrastrukturę techniczną.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25%.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji – boisko sportowe;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę, obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją (bramki, siłownia zewnętrzna, szatnia, sanitariaty),
 - b) organizację lokalnych imprez;
- 2) obiekty jednokondygnacyjne z dachem płaskim lub jednospadowym;
- 3) powierzchnia zabudowana – do 10%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%.

2. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1R - 13R** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody;
 - 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną;
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, wymagane jest:
- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów – polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodniczych upraw gruntowych;
 - 2) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg transportu rolnego i gospodarczych;
 - 3) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

3. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) sytuowanie przeznaczenia dopuszczalnego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, wyłącznie w przypadku budowy/rozbudowy zabudowy zagrodowej przy spełnieniu przez inwestora wymogów przepisów odrębnych w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i ustroju rolnego;
- 2) budowę budynków i budowli służących obsłudze gospodarstw rolniczych (budynki gospodarcze, stodoły, wiaty i zadaszenia do przechowywania sprzętu i maszyn rolniczych oraz płodów rolnych, pasz i nawozów) płyty obornikowe i zbiorniki gnojowe;
- 3) budowę budynków i budowli rolniczych służących produkcji zwierzęcej o obsadzie powyżej 40 DJP w odległości planowanej zabudowy nie mniejszej niż 120 m od granic istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonej w planie jako M i MN) chyba, że z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska wynika konieczność zachowania większej odległości;
- 4) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami;

- 5) realizację rolniczych dróg transportu rolnego;
- 6) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI i N, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on bezpośrednio do lasu.

4. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) podziału nieruchomości rolnych na działki budowlane na cele zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg transportu rolnego.

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RL – 11RL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy i zadrzewienia leśne;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej i urządzenia dla funkcji wypoczynkowej lasów.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu i jego struktury siedliskowej;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów, w tym wyznaczenie tras turystycznych i rowerowych, miejsc do biwakowania, sanitariatów;
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej – wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami, jeśli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RLM** ustala się

- 1) przeznaczenie: teren obsługi w gospodarstwie leśnym – leśniczówka wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących na nowe funkcje usługowe nie kolidujące z zabudową mieszkaniową;
- 3) budowę nowych budynków i urządzeń służących obsłudze gospodarki leśnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) nową zabudowę należy dostosować pod względem wysokości, formy dachu do zabudowy istniejącej na działce.

2. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1NU** ustala się przeznaczenie: teren urządzeń gospodarki odpadami – gminny punkt selektywnego zbierania odpadów na którym dopuszcza się:

- 1) zbiórkę odpadów zgodnie z aktualnie obowiązującym gminnym regulaminem czystości i porządku;
- 2) selekcje odpadów;
- 3) wstępne i tymczasowe magazynowanie odpadów przed ich odprowadzeniem na komunalne składowisko odpadów.

2. Na wyznaczonym terenie zakazuje się składowania odpadów.

3. Dla terenu ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy dla obiektów kubaturowych 8 m od linii rozgraniczającej drogę transportu rolnego oznaczonej symbolem KDr;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) maksymalny – 75%,
 - b) minimalny: 5%;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
 - 4) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna do kalenicy 8 m, z dachem jedno lub dwuspadowym o nachyleniu połaci pod kątem do 30; dopuszcza się także płaskie;
 - 5) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcji podstawowej należy przewidzieć obiekty i urządzenia spełniające wymagania ochrony środowiska, określone w przepisach odrębnych:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 dla obsługi transportowej punktu i 2 dla pracowników w formie parkingu otwartego,
 - b) pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych, manewrowych i postojowych narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
 - c) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej i przemysłowej z separatorami nadmiaru substancji szkodliwych przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do systemu kanalizacji komunalnej,
 - d) zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczeń wód opadowych na tereny przyległe.
4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie wymaga ustalenia.

§ 25.1. Ustala się przebieg przez obszar planu istniejących linii energetycznych napowietrznych i kablowej, oznaczonych symbolem: **EE15kV** ze stacjami transformatorowymi istniejącymi w granicach planu i oznaczonych symbolami: **1E** i **2E**.

2. Dla wyznaczonych terenów ustala się:

- a) adaptację istniejących obiektów i urządzeń z możliwością dokonywania remontów, wymiany i przebudowy stacji oraz przebudowę sieci na kablową,
- b) dla prowadzenia sieci napowietrznych i kablowych oraz przy przebudowie i remoncie stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy.

3. Inne ustalenia, w tym stawka procentowa nie wymagają normowania.

§ 26.1. Ustala się przebieg przez obszar objęty planem istniejącego gazociągu wysokoprężnego gazociągu DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory oznaczonego symbolem: **G500**.

2. Dla wyznaczonego terenu trasy przebiegu gazociągu ustala się:

- 1) adaptację istniejącego obiektu i urządzeń towarzyszących z możliwością dokonywania remontów, wymiany i przebudowy;
- 2) dla gazociągu obowiązuje zachowanie szerokości stref kontrolowanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r.) jak dla gazociągów wybudowanych w 1996 r.
 - a) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów, magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości nie mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) prowadzenie wszelkich prac w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie wymaga ustalenia.

Rozdział 3

Zasady gospodarki odpadami

§ 27.1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne przejściowo należy gromadzić w pojemnikach usytuowanych na działce, stosując zasady segregacji u źródła i odprowadzać zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami dla obszaru gminy;

- 2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach i odprowadzać zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 3) niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji, gospodarczo lub na zagospodarowanie zieleni.

2. Dla wyznaczonego terenu gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów 1NU obowiązują ustalenia zawarte w § 24.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 28.1. Na obszarze objętym planem w celu ochrony walorów estetycznych przestrzeni ustala się następujące zasady ochrony ład przestrzennego, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) przy sytuowaniu budynków na działce należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązującą linią zabudowy jest:
 - a) na działkach zabudowanych – linia istniejącej na tej działce zabudowy podstawowej lub towarzyszącej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) na działkach niezabudowanych – linia najbliższej istniejącej zabudowy, wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe lub towarzyszące znajdujące się na najbliższej zabudowanej działce dostępnej z tej samej drogi, ulicy,
 - c) w przypadku niezgodności linii zabudowy określonych w lit. a i b z przepisami odrębnymi określającymi wymagane odległości obiektów budowlanych od drogi – linia wyznaczona w najmniejszej dopuszczalnej odległości od dróg;
- 3) przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie budynków:
 - a) mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, dla obu segmentów budynku zachować jednakowe wysokości do okapu i kalenicy dachu oraz jednolity rodzaj, kolor elewacji i pokrycia dachu,
 - b) dach rozbudowy budynku mieszkalnego i usługowego należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) wysokość budynku nadbudowywanego wolnostojącego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiedniego;
- 2) w kolorystyce budynków stosować:
 - a) na ścianach elewacji – kolor bieli i odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego i niebieskiego,
 - b) pokrycie dachów – w odcieniach koloru czerwonego;
- 3) na wszystkich terenach zabudowy dopuszcza się budowę wiat i altan na następujących warunkach:
 - a) na działkach budowlanych w granicach terenów mieszkaniowych można budować wiaty i altany nie wymagające pozwolenia na budowę o wysokości do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
 - b) na pozostałych terenach można budować wiaty jak określono w przepisach szczegółowych.

2. Istniejąca zabudowa nie wymaga wyznaczenia obiektów budowlanych (budynki mieszkalne, gospodarcze, usługowe, siedliska zagrodowe) do rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji w związku ze zniszczeniem i zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 29.1. Położenie części obszaru planu w obrębie struktur Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” gromadzącego wody w triasowych utworach porowo – szczelinowych wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych.

2. W związku z uwarunkowaniem wymienionym w pkt 1 nie dopuszcza się realizowania w tej części na obszarze planu przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie, zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód podziemnych; w szczególności ustala się:

- 1) zakaz deszczowania ścieków (rozprowadzania ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające) oraz lokalizowania wylewisk ścieków;
- 2) nakaz uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenie tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe;
- 3) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i produkcyjnych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odstojnikach szlamów i piasku oraz w razie potrzeby także w separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed odprowadzaniem wód opadowych do komunalnej kanalizacji deszczowej.

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz działalności stwarzającej zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 30.1. W terenach zabudowanych (M, MN) i w miejscach dostępnych dla ludzi, należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii średniego napięcia (E15KV), zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy.

§ 31.1. Ustala się tereny, na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisie odrębnym:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej (M, MN) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w przypadku, gdy na terenach M lub MN zostanie przeznaczona działka pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową z usługami obowiązują dla niej dopuszczalne limity hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) w przypadku istniejących lub planowanych usług w zakresie oświaty i wychowania, domów opieki społecznej obowiązują na nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej,
 - c) wyłącznie usług nie obowiązują dla niej limity dopuszczalnego hałasu;
- 4) na terenach pozostałych nie normuje się.

§ 32.1. Na terenach, w których nie wykluczono lokalizacji przedsięwzięć mogących (U,P,S, RM, ES, U,S) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, można te przedsięwzięcia realizować pod zachowaniem następujących warunków:

- 1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania; powyższy wymóg nie dotyczy infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 2) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonymi w planie ograniczeniami, nakazami i zakazami.

2. Stwierdzone i potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze planu powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów odrębnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływania na klimat akustyczny, powietrze i wody podziemne.

§ 33. Na obszarze planu nie wskazano terenów objętych zalewem powodziowym, ponieważ takie nie występują w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo wodne.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 34.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujący obszar i obiekty, ujęte w gminnej ewidencji zabytków o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

- 1) układ ruralistyczny wsi w ciągu ulicy Opolskiej;
- 2) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 1a;
- 3) dom mieszkalny – ul. Opolska 7;
- 4) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 13;
- 5) dom mieszkalny + cz. gospodarcza – ul. Opolska nr 17;
- 6) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 20;
- 7) dom mieszkalny + cz. gospodarcza – ul. Opolska nr 29;
- 8) dom mieszkalny ul. Opolska 34a;
- 9) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 40;
- 10) dom mieszkalny ul. Opolska 42;
- 11) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 53;
- 12) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 58;
- 13) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 63;
- 14) dom mieszkalny + cz. gospodarcza – ul. Opolska nr 64;
- 15) dom mieszkalny – ul. Opolska nr 65;
- 16) dom mieszkalny ul. Opolska 67;
- 17) kuźnia – ul. Opolska 13;
- 18) kapliczka dzwonnica – ul. Opolska 6;
- 19) kaplica przy domu ul. Opolska 53.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar zabudowy usytuowanej po obu stronach ulicy Opolskiej w celu zachowania zabudowy jako układu ruralistycznego tej części wsi o charakterze historycznie ukształtowanej formie zabudowy szczytowej;

3. W zabytkach, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się przy remontach odtworzenie zniszczonych detali architektonicznych elewacji, dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku:
 - a) dopuszcza się adaptacje poddasza na cele użytkowe bez zmiany formy dachu i usytuowania kalenicy,
 - b) nie dopuszcza się balkonów na elewacjach frontowych;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, stanowiącej podstawę do odtworzenia obiektu o podobnej bryle;
- 3) przy lokalizacji nowej zabudowy w lukach istniejącej zabudowy położonej w ciągu ulicy Opolskiej należy:
 - a) zachować linię zabudowy jak oznaczono na rysunku planu,
 - b) sytuowaniu budynków mieszkalnych zachować układ szczytowy względem ulicy;
 - c) przy kompozycji elewacji budynków, rodzaju wykańczania ścian zewnętrznych i dachów należy:
 - zachować symetrie ścian szczytowych,
 - stosować okna z podziałami symetrycznymi, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe,

- szerokość elewacji szczytowej do wysokości kalenicy (proporcje domu) 1:1, 1:1,25),
- wysokość budynków mieszkalnych pomiędzy 7-10 m; budynków gospodarczych nie wyższa niż budynku mieszkalnego do kalenicy;
- dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych o kącie nachylenia 36-45°; dopuszczalne lukarny z dachem symetrycznym dwuspadowym o kącie nachylenia jak w budynku zasadniczym o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej,

d) kolorystyka elewacji: dla zabudowy zabytkowej i nowej stosować kolory pastelowe odcienie bieli, piaskowe, beżowe; wyklucza się stosowania okładzin i paneli pcv,

e) pokrycie i kolorystyka dachów:

- dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny; dopuszcza się układanie tradycyjnych wzorów na dachach z zastosowaniem dachówek także szklwionych,
- kolory odcieni naturalnej czerwieni; dopuszczalny odcień brązu,

f) ogrodzenia: stosować niskie, ażurowe ogrodzenia; wskazane nie wyższe niż 1,40, na murowanych słupkach z wypełnieniem z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,

4. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić i postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 35.1. Ustala się następujące tereny przestrzeni publicznej, powszechnie dostępnych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny komunikacji – drogi (ulice) publiczne: **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) tereny sportu i rekreacji – **US**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu terenów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, należy uwzględniać ustalenia szczegółowe planu i odpowiednie przepisy odrębne:

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie przystanków autobusowych i zatok parkingowych z wyznaczeniem miejsca do parkowania przez osoby niepełnosprawne,
 - b) instalowanie barier ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz miejsc o ograniczonej widoczności, a także oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego,
 - c) sytuowanie małych obiektów usługowo – handlowych (kioski),

3. Jako miejsce organizacji lokalnych imprez masowych wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 36.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, stanowią równocześnie zewnętrzne granice wydzielanych działek.

3. Podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem zapewnienia:

- 1) wydzielonym działkom budowlanym dojazdu z dróg publicznych wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonymi w ustaleniach szczegółowych terenów.

4. Podziały terenów dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działki budowlane w sposób inny niż wskazany na rysunku planu jako zalecany, można dokonać przy zachowaniu parametrów i zasad określonych w pkt 5;

5. Ustala się następujące parametry dla nowo wydzielanych działek:

1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m²; w zabudowie bliźniaczej – 350 m²,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 800 m² do 1800 m²,
- c) usługowej min. 800 m²,
- d) zabudowy techniczno-produkcyjnej min. 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 18 m, max nie większa niż 30 m,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 12 m, max 15 m,
- c) mieszkaniowej z usługami – min. 18 m, max 30 m,
- d) usługowej – min. 20 m,
- e) zabudowy techniczno-produkcyjnej – min. 25 m;

3) kąt położenia granic bocznych nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić 88° - 92° wskazany 90°;

4) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w pkt 1 i 2 w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu;

5) podział nie może wywoływać zmian obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów

§ 37.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

1) zachowuje się istniejące drogi:

- a) powiatowe - oznaczone na rysunku planu symbolem: zbiorcza **1KDZ** i lokalna **1 KDL**,
- b) gminne – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KDD**, **2 KDD** oraz dopuszcza się rozbudowę ich pasa drogowego do wymaganych parametrów technicznych;

2) parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, określono w ustaleniach szczegółowych terenów § 38 - 41.

§ 38.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 15 - 25 m;
- 3) w ciągu drogi trasa rowerowa zapewniająca powiązania komunikacyjne z drogami KDD i KDL;
- 4) dopuszcza się zatoki dla komunikacji zbiorowej i przyuliczne miejsca do parkowania samochodów.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

§ 39.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10 -15 m;
- 3) w ciągu drogi trasa rowerowa zapewniająca powiązania komunikacyjne z drogami KDZ i KDD;
- 4) dopuszcza się zatoki dla komunikacji zbiorowej i przyuliczne miejsca do parkowania samochodów.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

§ 40.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD - 2KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – min. 10 m;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie zatok - miejsc do parkowania samochodów.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KDr**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego min. 6 m;
- 2) dopuszcza się remonty i utwardzenia jezdni dróg gruntowych, wyznaczenie mijanek lub zatok - miejsc do parkowania pojazdów.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

§ 42.1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy realizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi:

- 1) ruch kołowy (jezdnie);
- 2) ruch pieszzy (pobocza lub chodniki, przejścia dla pieszych);
- 3) oznakowanie dróg;
- 4) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
- 5) urządzenia odwodnieniowe (kanalizacja deszczowa, przepusty, rowy przydrożne);
- 6) hydranty pożarowe;
- 7) oświetlenie uliczne.

§ 43.1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy także realizować w zależności od potrzeb i możliwości:

- 1) ścieżki rowerowe o szerokości dostosowanej do pełnionej funkcji;
- 2) zielen przyuliczną;
- 3) niezbędną infrastrukturę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami jak: hydranty pożarowe, skrzynki rozdzielcze); sieć prowadzić jako podziemną, tylko w sytuacjach wyjątkowych jako sieci napowietrzne.

§ 44.1. Ustala się minimalna ilość miejsc do parkowania samochodów osobowych (m.p.), wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jeden dom, wliczając garaż, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowa nie określa się;
- 2) obiekty biurowe i administracji – 1 mp/40 m²pow. użytkowej;
- 3) usługi handlu – 1 m.p. na 50 m² powierzchni sprzedaży, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowa nie określa się;

- 4) usługi gastronomii – 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;
- 5) usługi bytowe – 2 m.p., w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;
- 6) zabudowa techniczno-produkcyjna – 1 m.p., na 4 stanowiska pracy w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;

2. Ustala się minimalna ilość miejsc do parkowania rowerów:

- 1) usługi gastronomii, handlu, - min. 3 m.p.;
- 2) pozostałe – min. 2 m.p.

3. Miejsca do parkowania należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu i na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 45.1. Zaopatrzenie w wodę dla celów:

- 1) bytowych, usługowych i produkcyjnych – z komunalnej sieci wodociągowej „Północ” zasilanej z ujęcia wody „Kobyłno – Niwa”;
- 2) przeciwpożarowych, technologicznych i gospodarczych – z komunalnej sieci wodociągowej, z ujęć własnych sytuowanych na działce,

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sukcesywną do potrzeb budowę sieci wodociągowej.

3. Sieć wodociągowa projektować i budować zapewniając:

- 1) awaryjne powiązania wodociągu z systemem wodociągowym gminy;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) sieć należy prowadzić w sposób pozwalający na prawidłowe zagospodarowanie działki, wskazany przebieg prostopadły lub równoległy do granic działki; zakazuje się prowadzenia w sposób skośny do granic niepozwalający lub utrudniający na posadowienie obiektu budowlanego zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi.

§ 46.1. Odprowadzanie ścieków:

- 1) bytowych, komunalnych i przemysłowych – włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie docelowo na komunalną oczyszczalnię ścieków w Kotorzu Małym (gm. Turawa);

2) opadowych i roztopowych:

- a) z powierzchni zanieczyszczonych, do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub do ziemi, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi w zakresie warunków, jakie należy spełniać przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi,
- b) z powierzchni nie zanieczyszczonych, można odprowadzać do wód lub do ziemi bez oczyszczenia,
- c) czyste, można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je gospodarczo.

2. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników wybieralnych;

- 1) sieć należy prowadzić w sposób pozwalający na prawidłowe zagospodarowanie działki, wskazany przebieg prostopadły lub równoległy do granic działki; zakazuje się prowadzenia w sposób skośny do granic niepozwalający lub utrudniający na posadowienie obiektu budowlanego zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi;
- 2) lokalizacja niezbędnych urządzeń związanych z siecią kanalizacyjną (przepompownie ścieków) powinna nastąpić w oddaleniu, co najmniej 50 m od budynków mieszkalnych i usługowych, urządzenia te należy wyposażyć w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów.

§ 47.1. Energia elektryczna –zaopatrzenie liniami napowietrznymi i kablowymi ze stacji transformatorowych istniejących w granicach planu 1E i 2E i poza nimi.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) wyłącznie budowę sieci średnich i niskich napięć;
- 2) nowe sieci, sytuowane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, realizować jako kablowe, podziemne;
- 3) zasilanie w energię elektryczną wytworzoną w mikroinstalacji montowanej wyłącznie na budynkach z wyjątkiem budynków zabytkowych.

§ 48.1. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) energii odnawialnej (energia słoneczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących indywidualnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, z zaleceniem sukcesywnej ich modernizacji w celu ograniczania emisji zanieczyszczeń;
- 2) zasilanie w ciepło wytworzone w mikroinstalacji OZE montowanej wyłącznie na budynkach z wyjątkiem obiektów zabytkowych, o których mowa w § 34;
- 3) budowę sieci ciepłowniczych wyłącznie jako podziemnych.

§ 49.1. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) do celów bytowych, grzewczych i technologicznych przyłączami do istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia przebiegającej w ulicy Opolskiej;
- 2) rozbudowa istniejącej sieci średniego ciśnienia dla obsługi planowanej zabudowy;
- 3) dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym.

§ 50.1. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

- 1) poprzez rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci i budowę nowych linii kablowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) instalacje ogólnie dostępnych kabin telefonicznych,
 - b) realizację sieci szerokopasmowych,
 - c) budowę stacji telefonii bezprzewodowej.

2. Telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe należy lokalizować w sposób niepowodujący ich eksponowania w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej oraz na terenach, na których funkcja mieszkaniowa stanowi uzupełnienie głównej funkcji, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów o usługach i sieciach telekomunikacyjnych.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 51.1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania, jeśli nie narusza ono wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem wskaźników urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów.

2. Dopuszcza się zachowanie:

- 1) istniejących budynków usytuowanych przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy;
- 2) dotychczasowej geometrii dachów istniejących budynków w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dach stromy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym.

3. Zakazuje się:

- 1) nadbudowy budynków w stanie istniejącym wyższych, niż ustalono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) rozbudowy budynków o intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy działki lub powierzchni zabudowy większej, niż ustalono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. Dla gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 52.1. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Łubnianach nr VII/35/95 z dnia 23 czerwca 1995 r. oraz wprowadzone zmiany uchwałami nr XII/62/99 z dnia 30 grudnia 1999 r., nr XXIII/111/01 z dnia 20 sierpnia 2001 r., nr VIII/46/03 z dnia 6 października 2003 r.

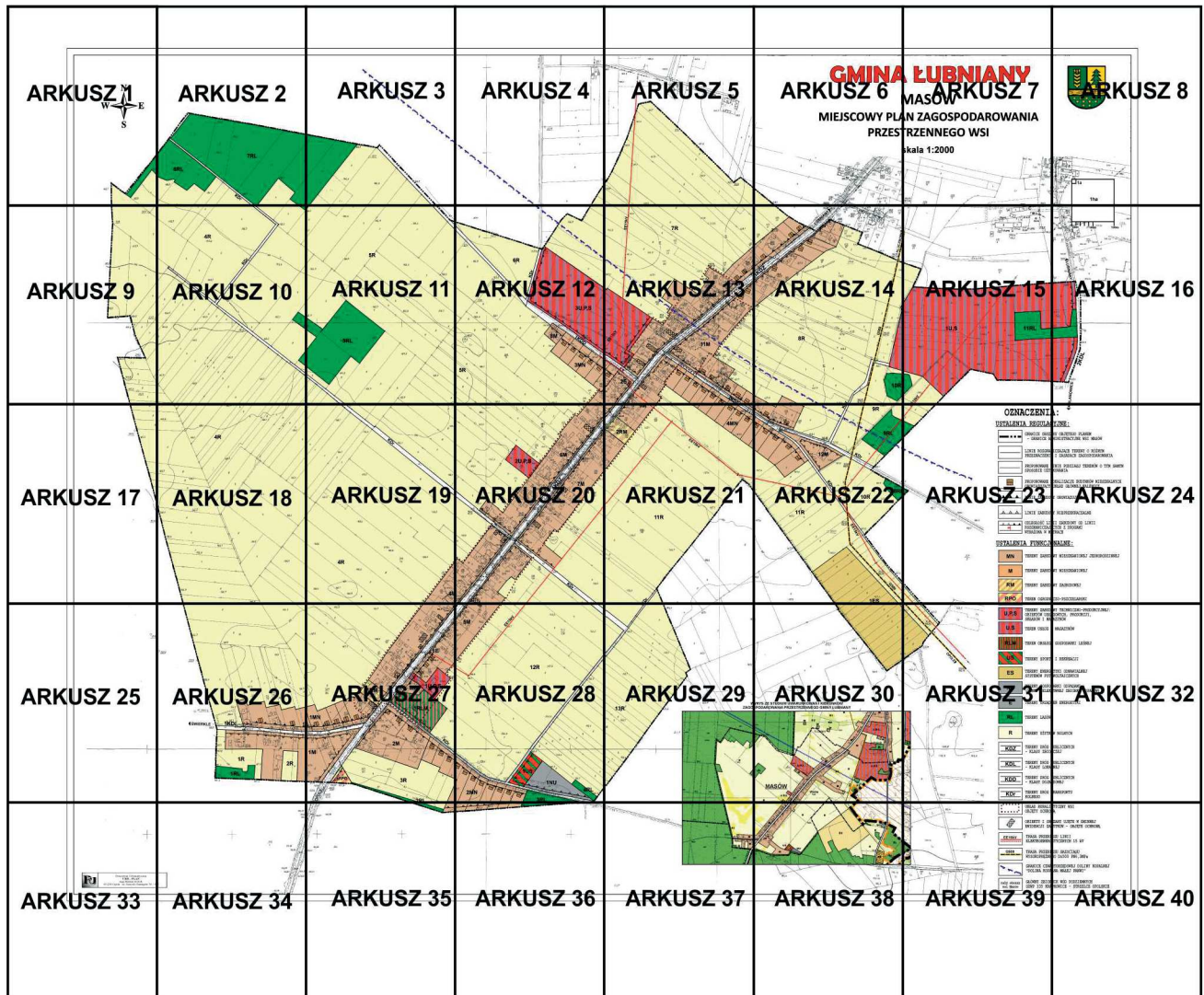
§ 53.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

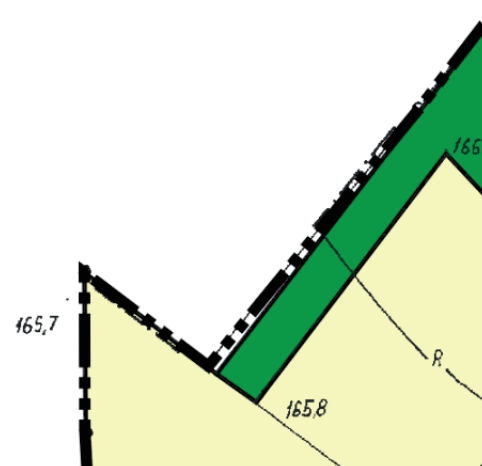
Przewodniczący
Rady Gminy Łubniany

Albert Wiench

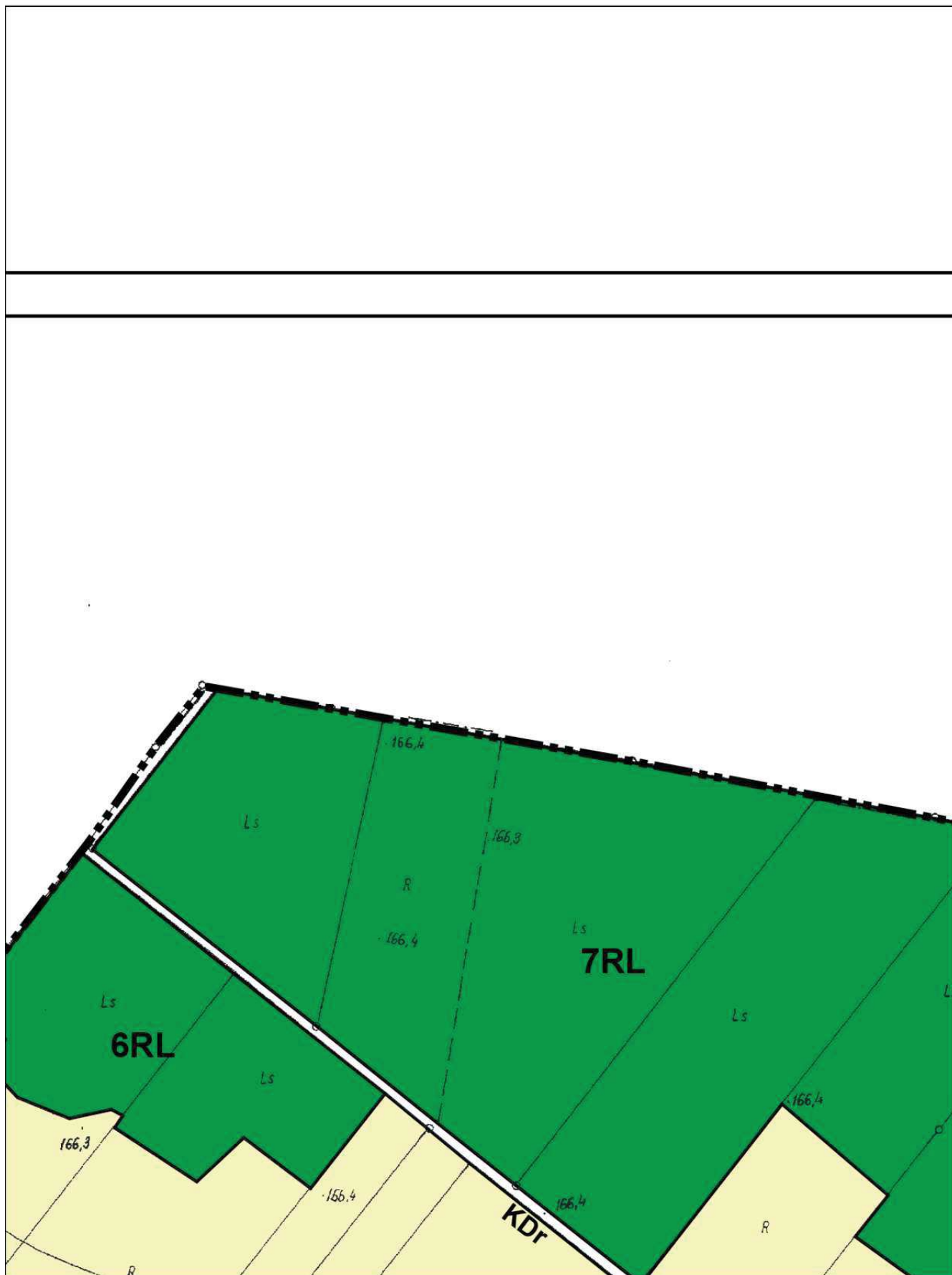
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/113/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 maja 2016 r.



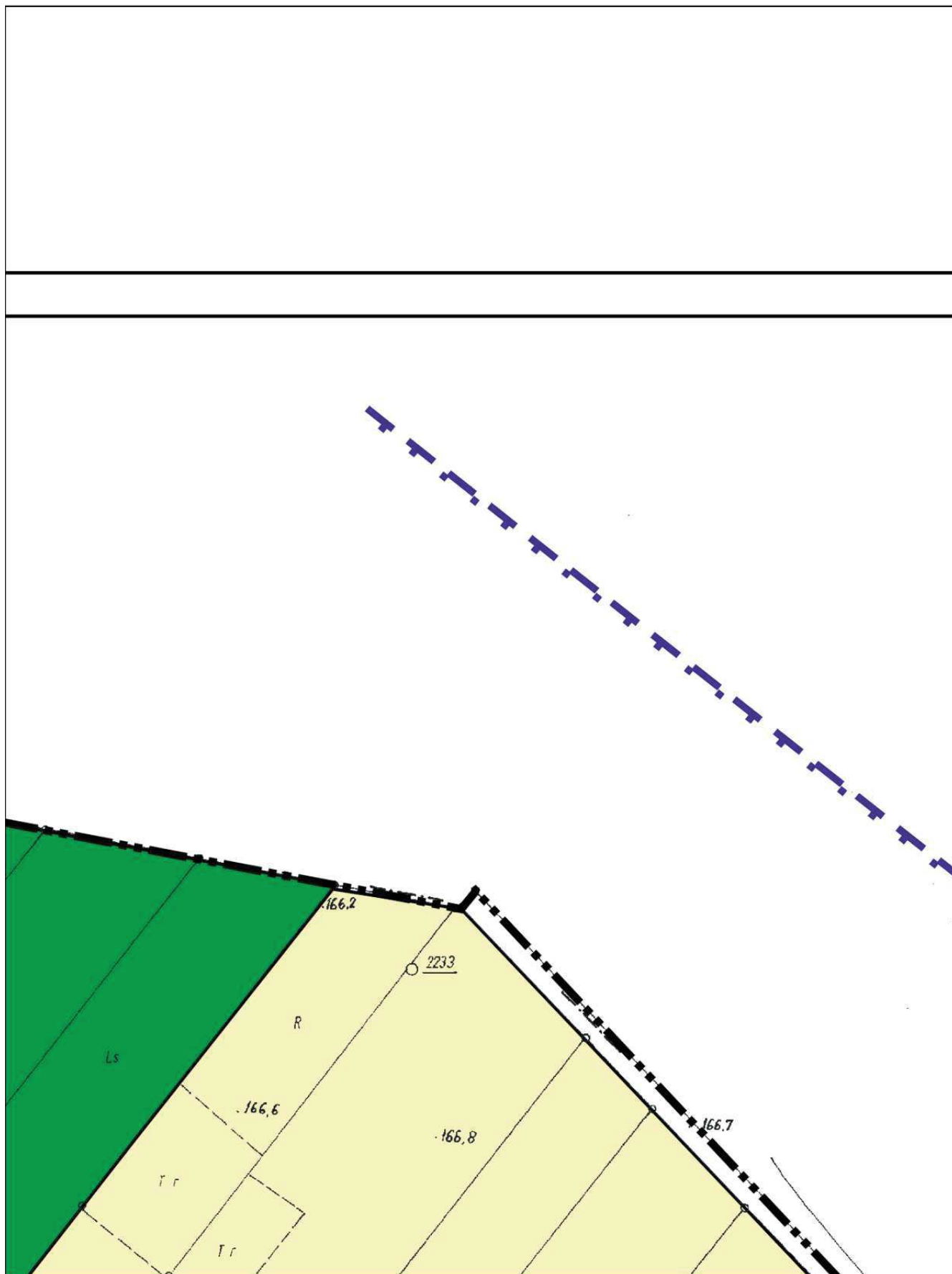
ARKUSZ 1



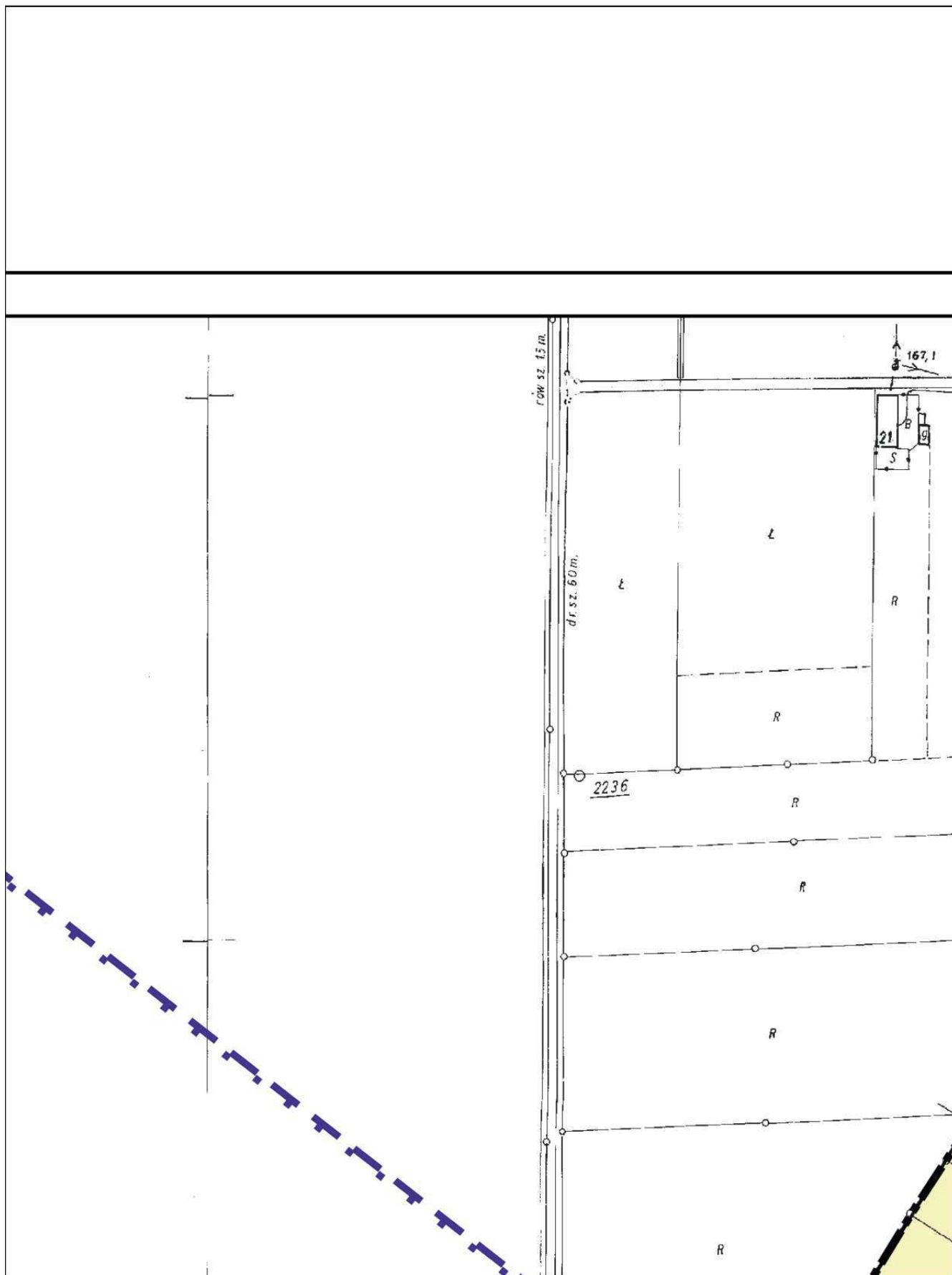
ARKUSZ 2



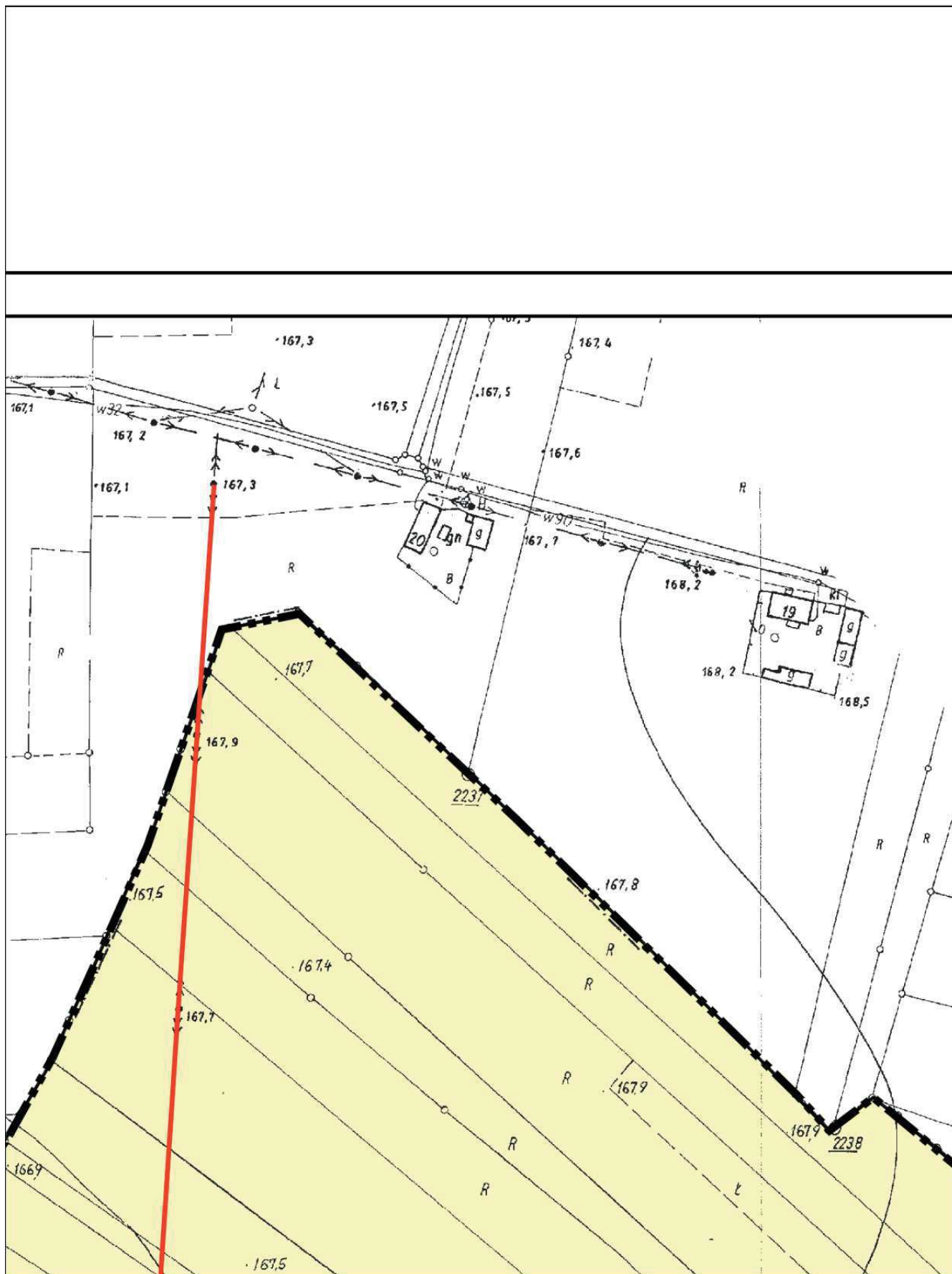
ARKUSZ 3



ARKUSZ 4



ARKUSZ 5



ARKUSZ 6

GMINA

MIEJSCOWY PLAN

PRZESTRZENNY



ARKUSZ 7

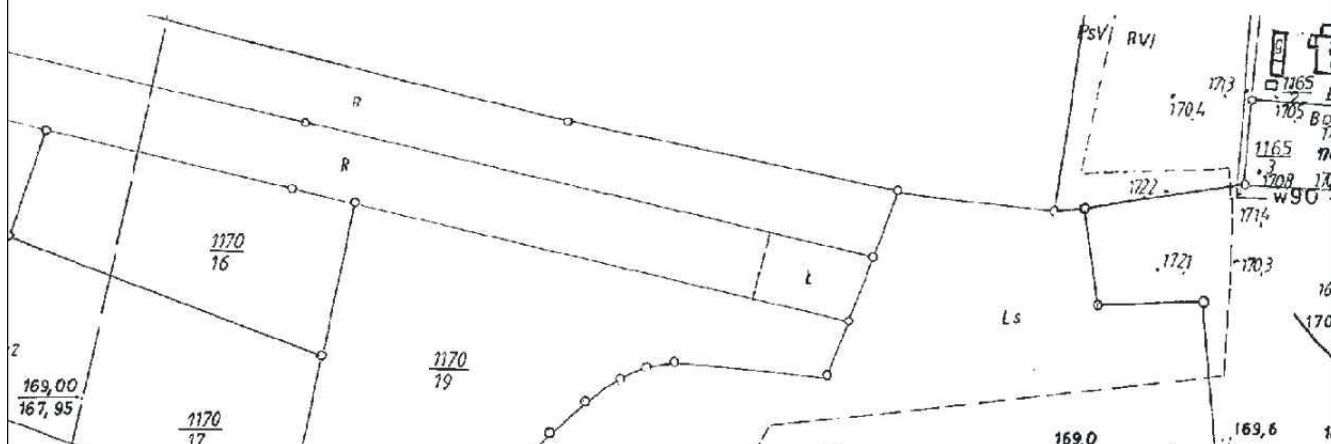
ŁUBNIAŃ

MASÓW

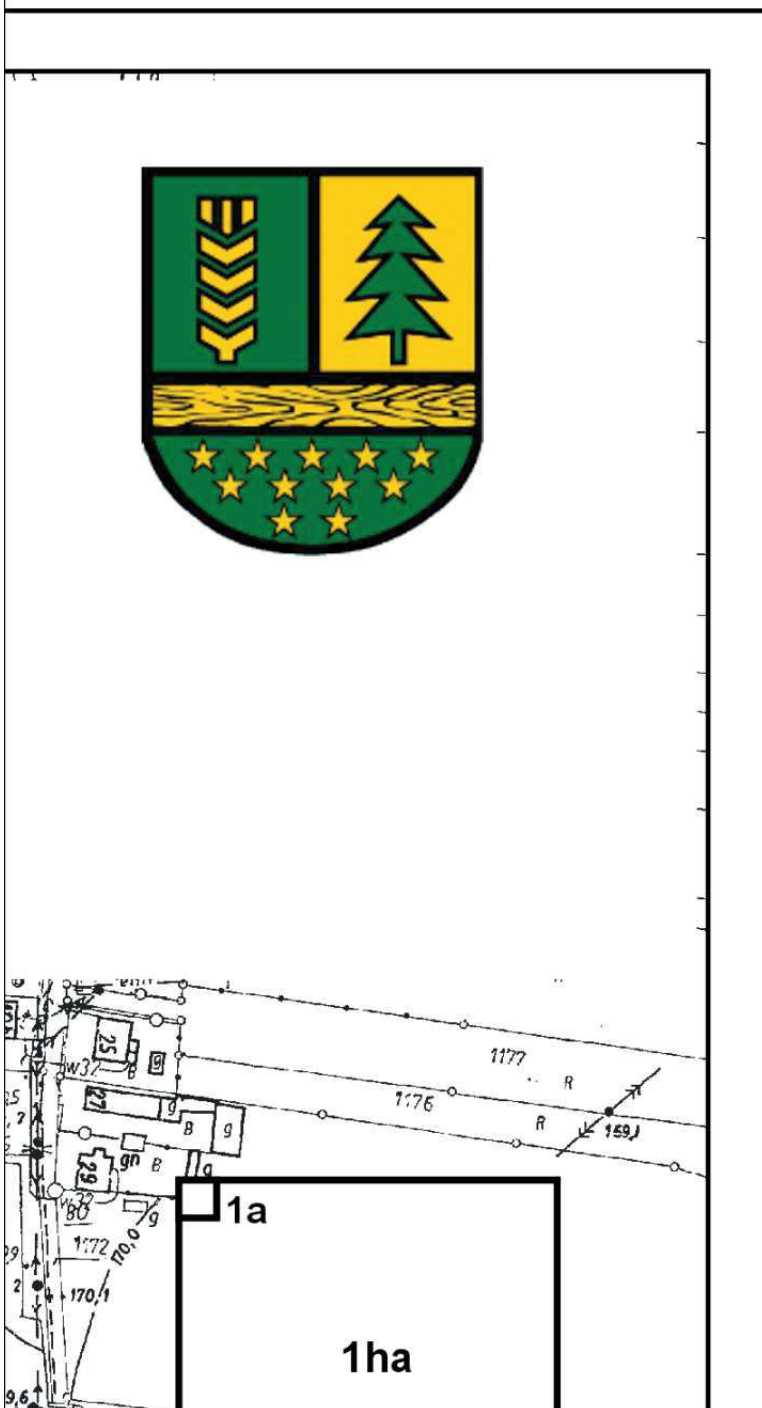
AN ZAGOSPODAROWANIA

TRZENNEGO WSI

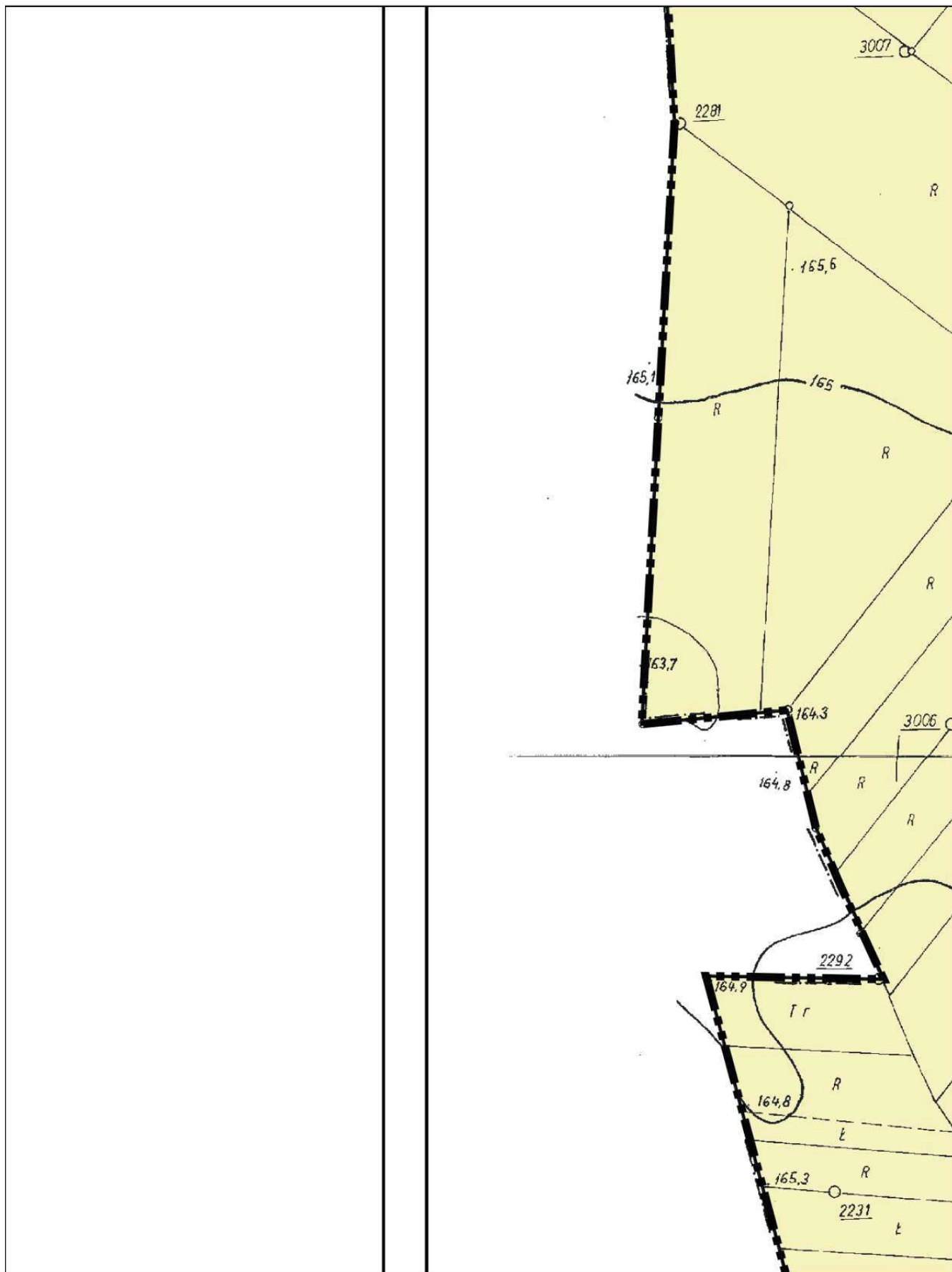
skala 1:2000



ARKUSZ 8



ARKUSZ 9

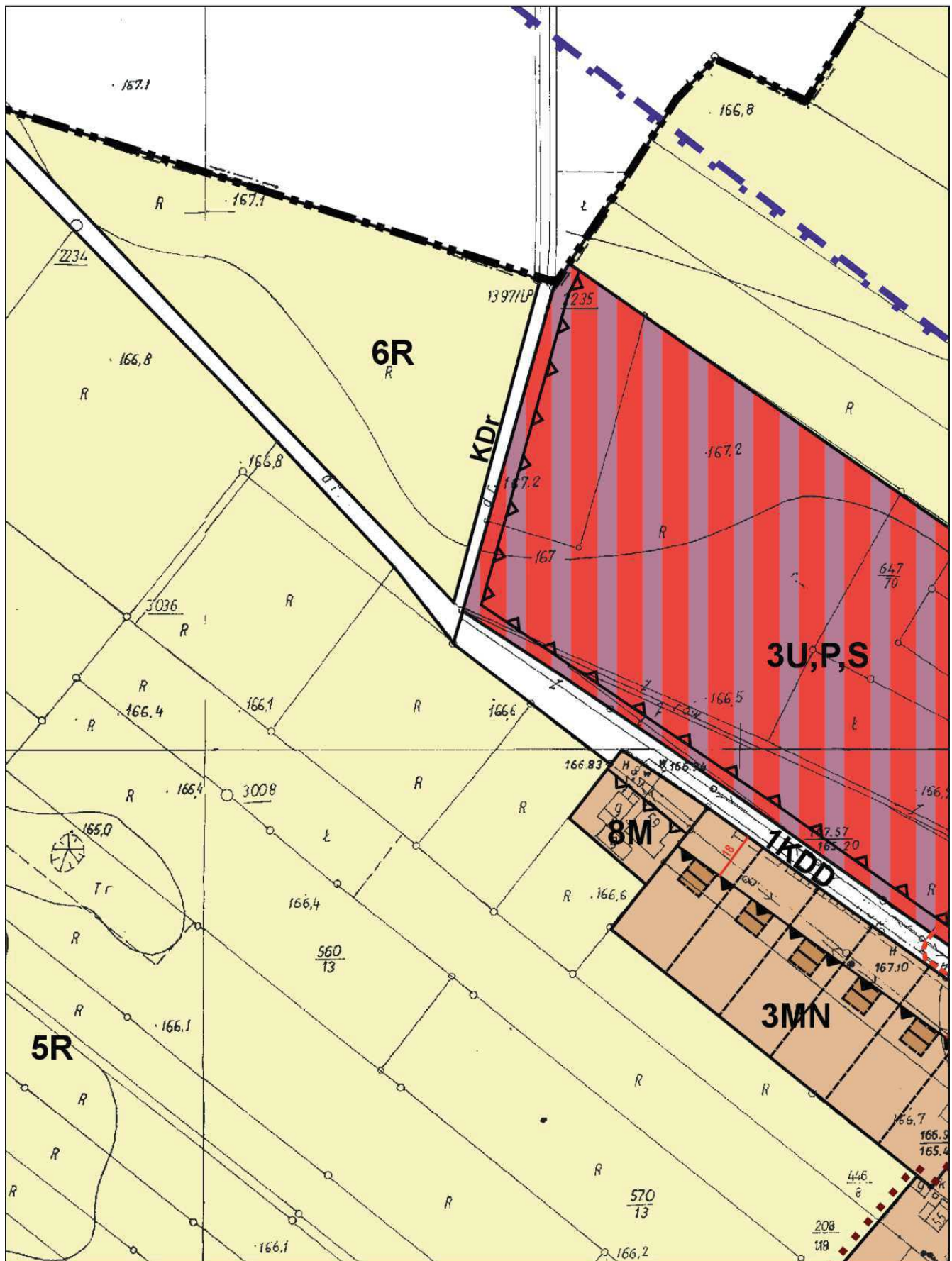


ARKUSZ 10

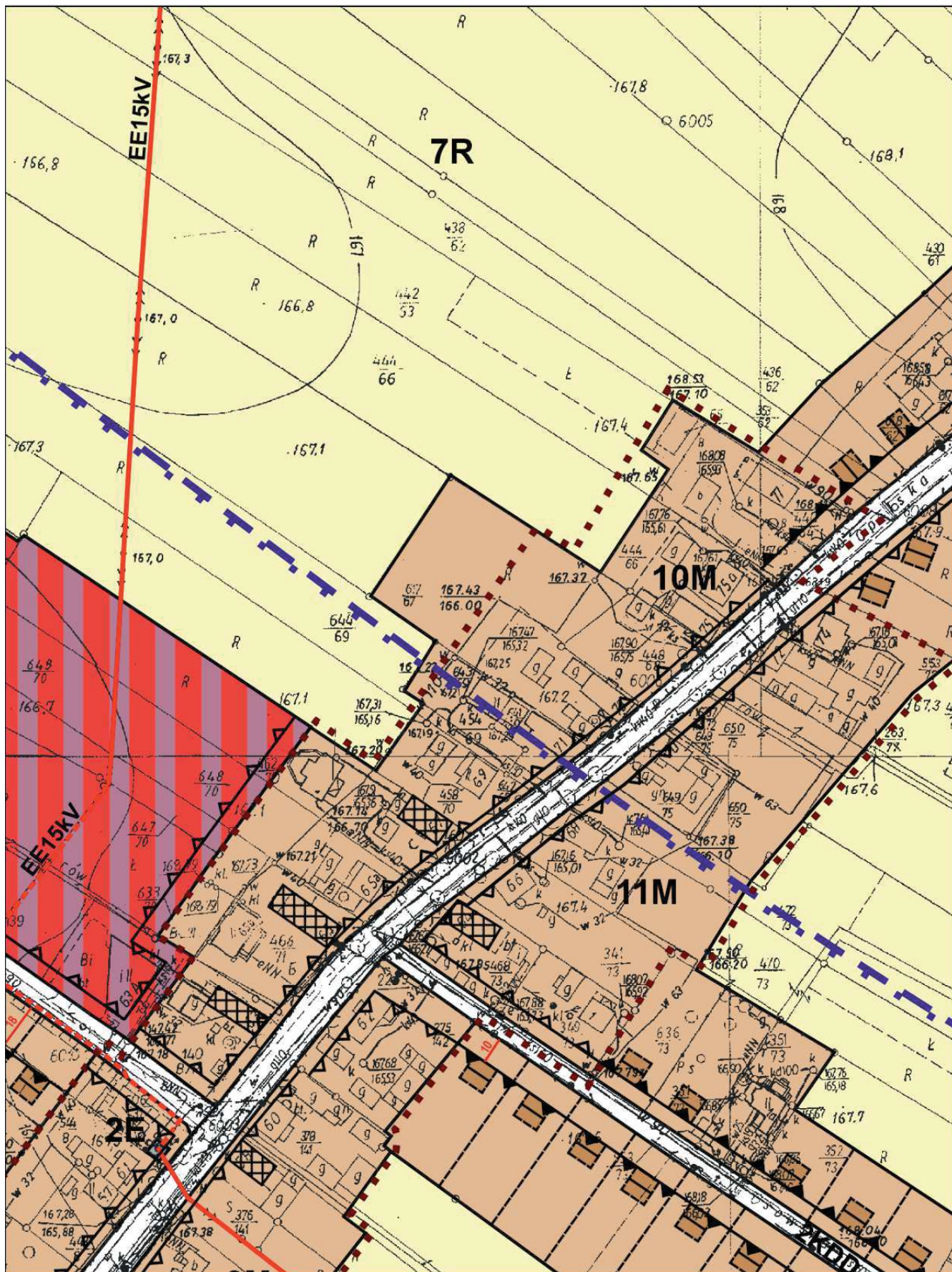


ARKUSZ 11

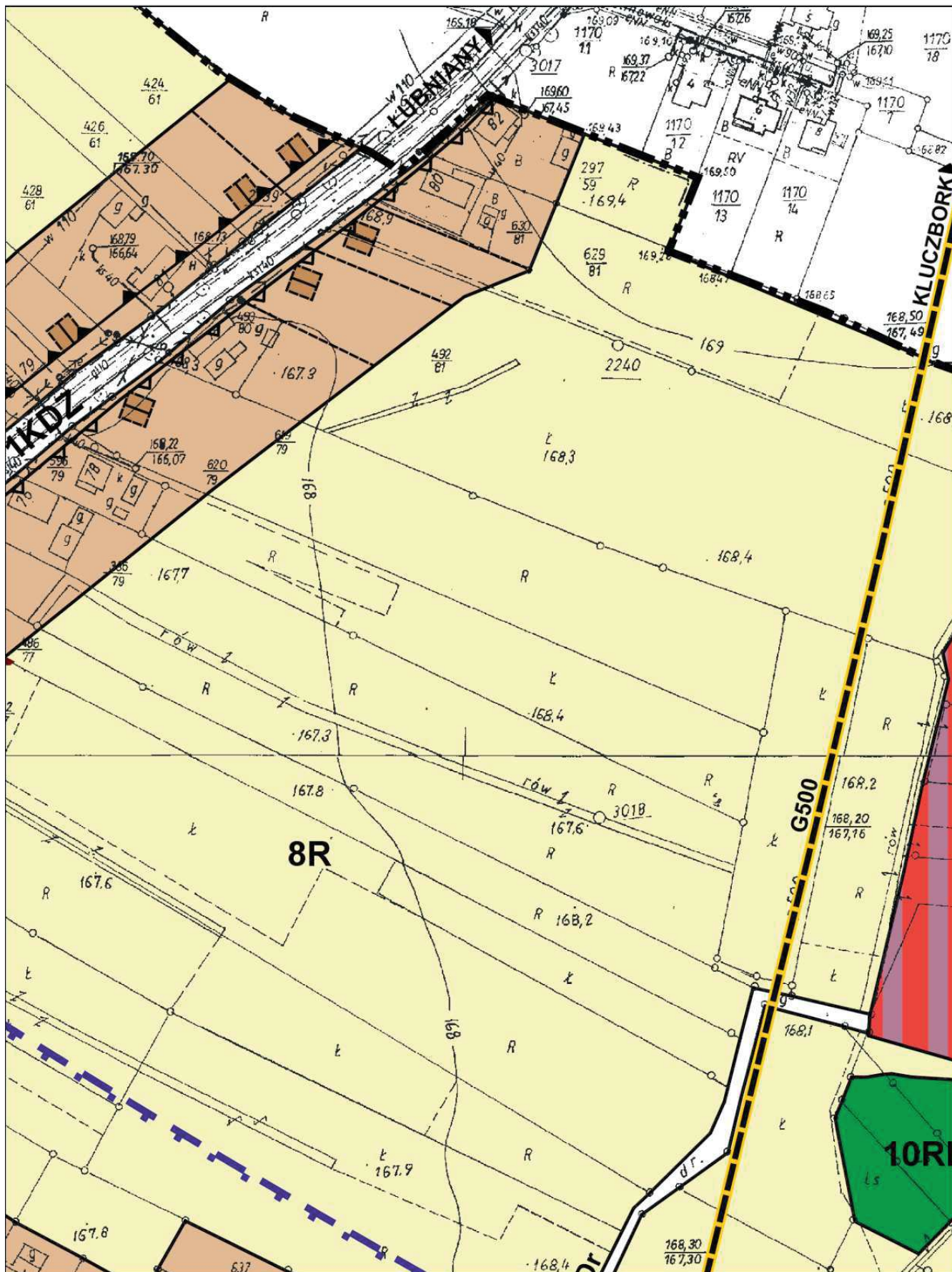


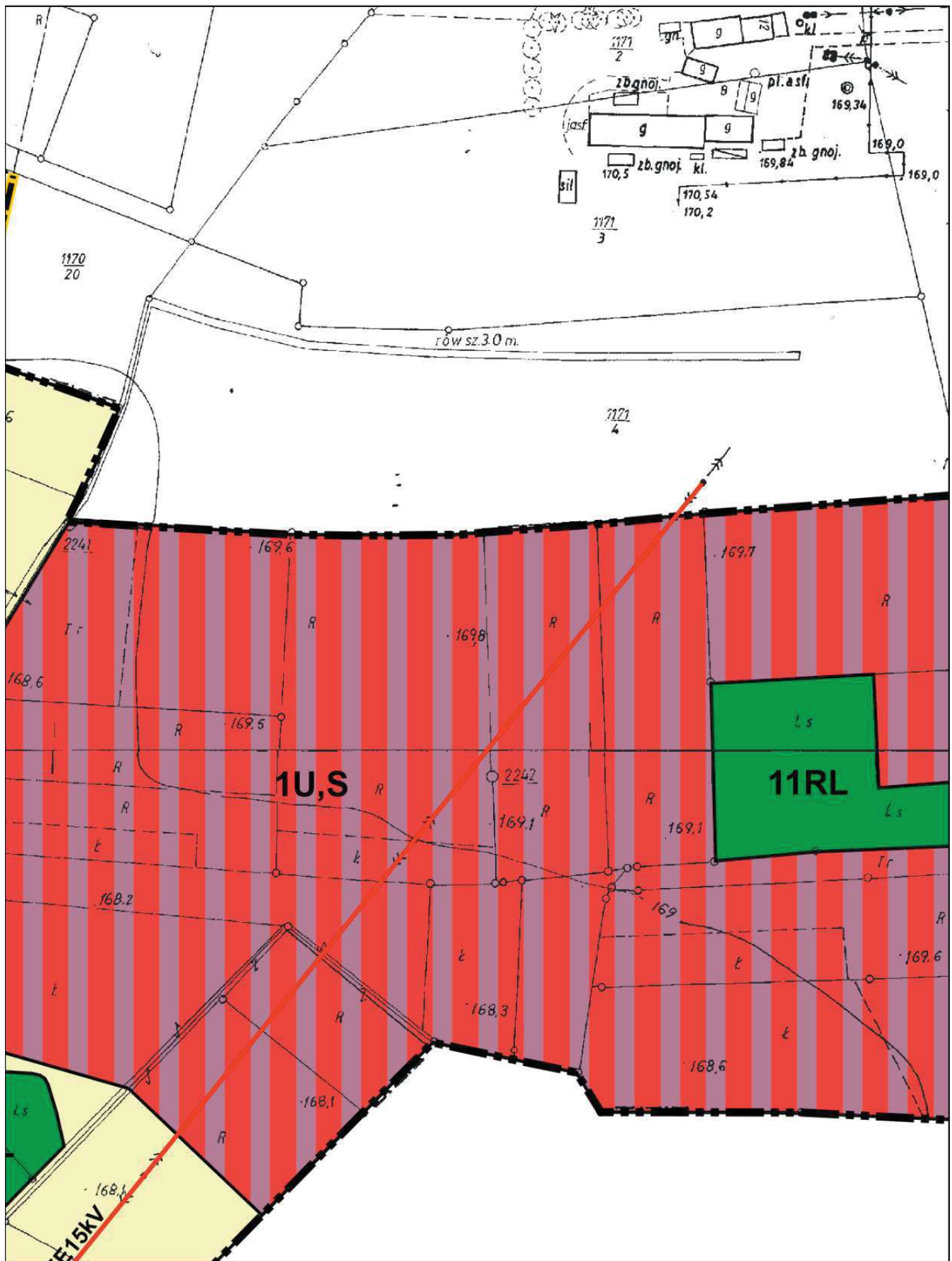
ARKUSZ 12

ARKUSZ 13



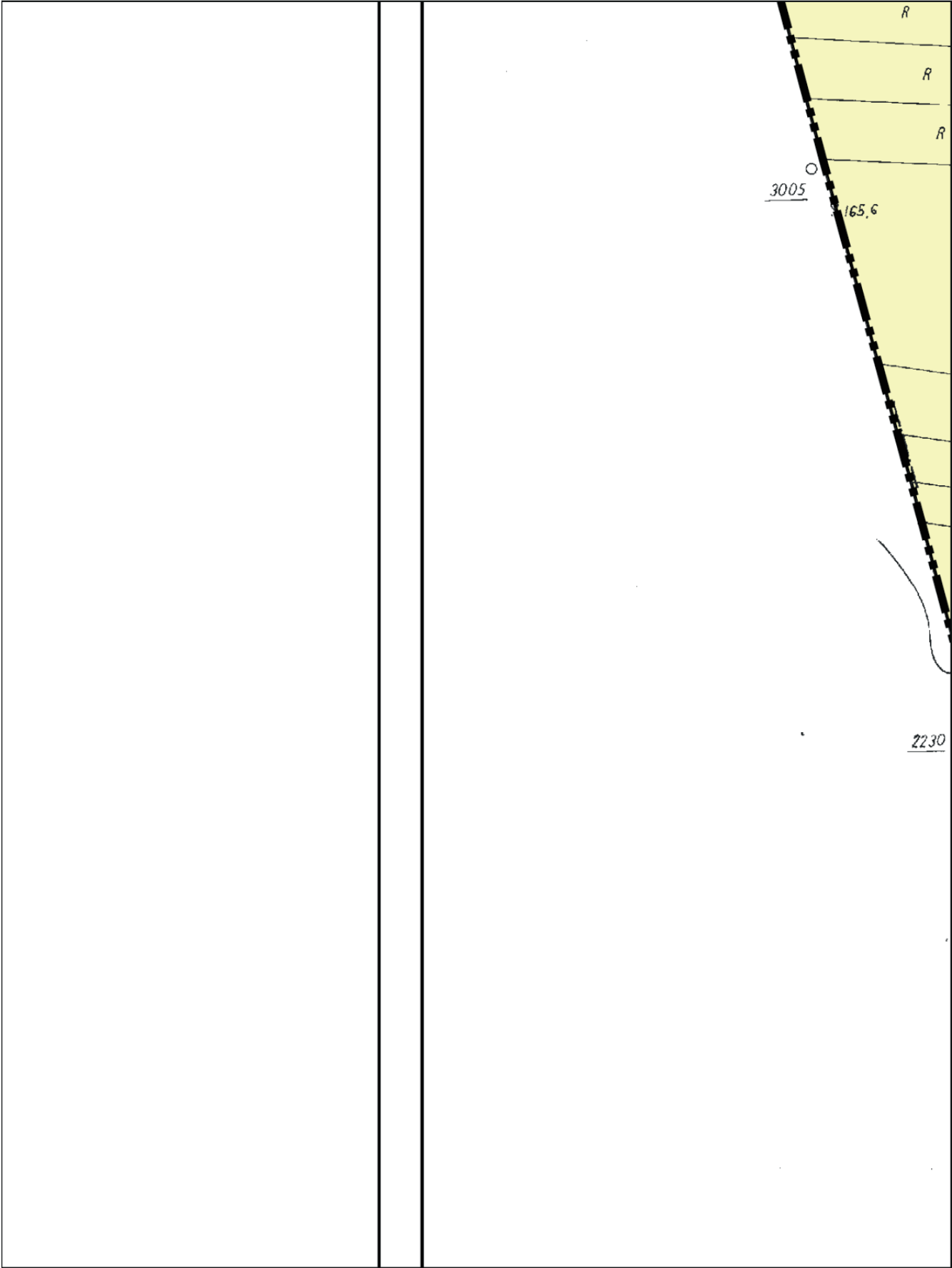
ARKUSZ 14



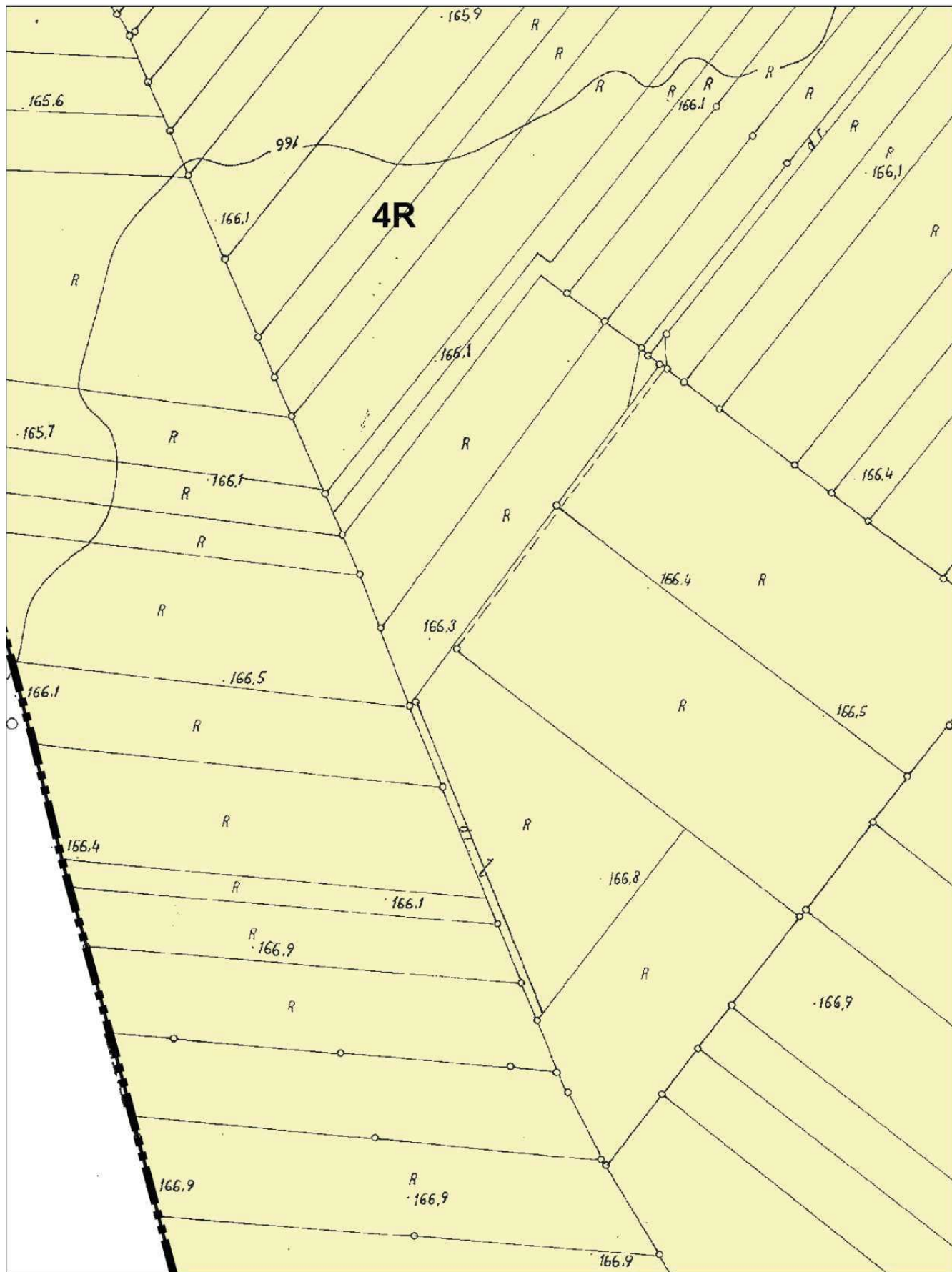
ARKUSZ 15

ARKUSZ 16

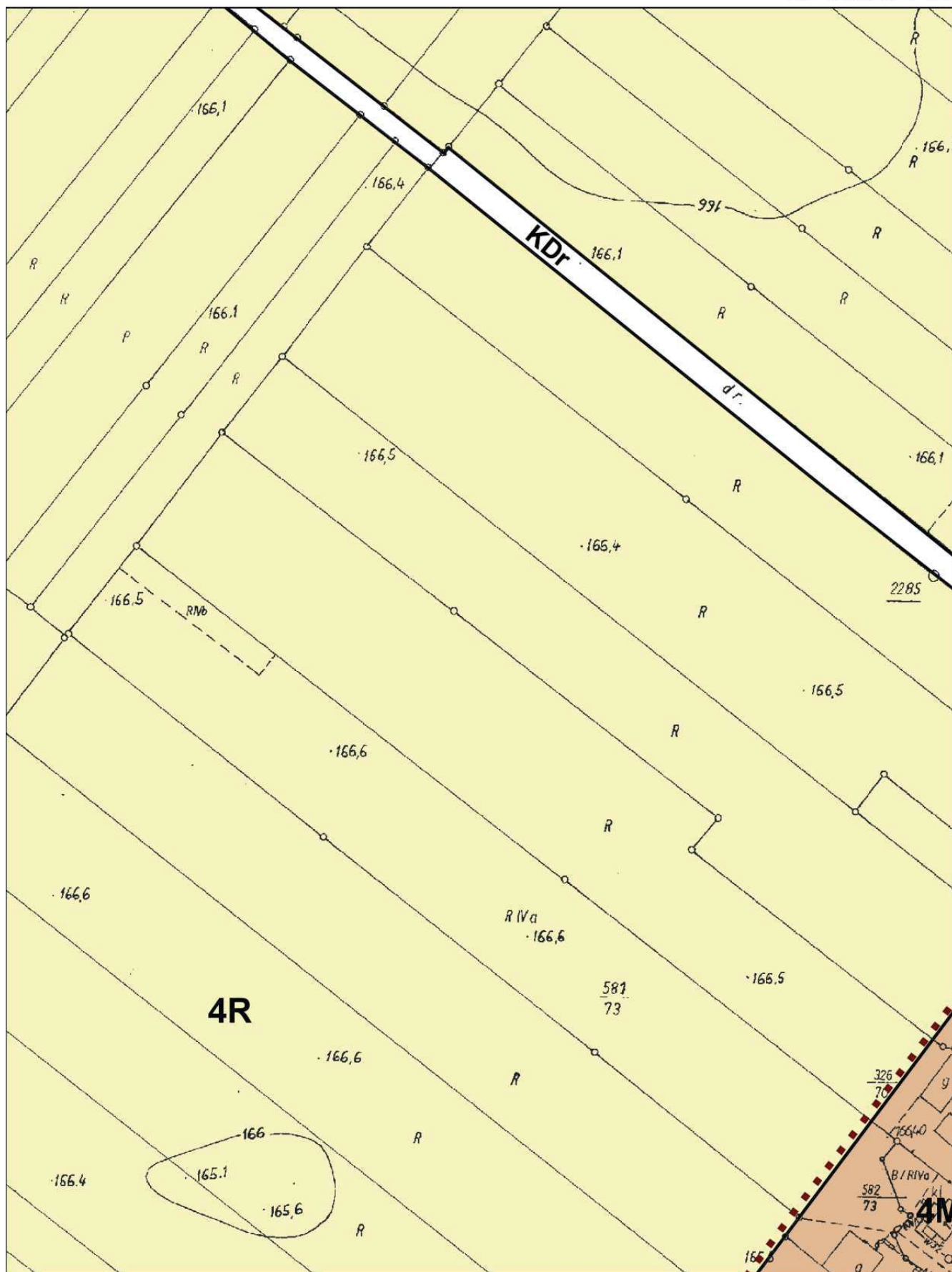
ARKUSZ 17

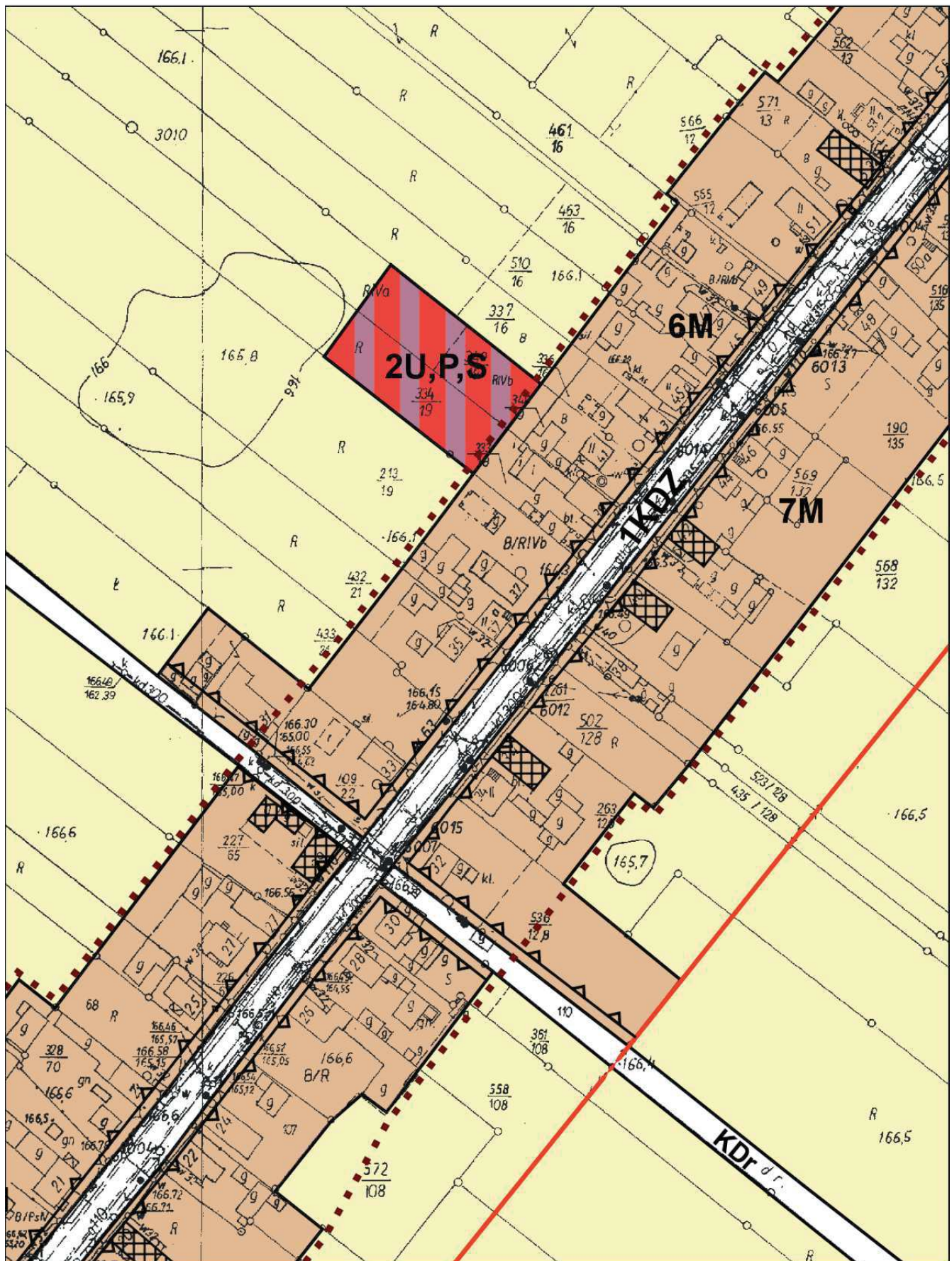


ARKUSZ 18

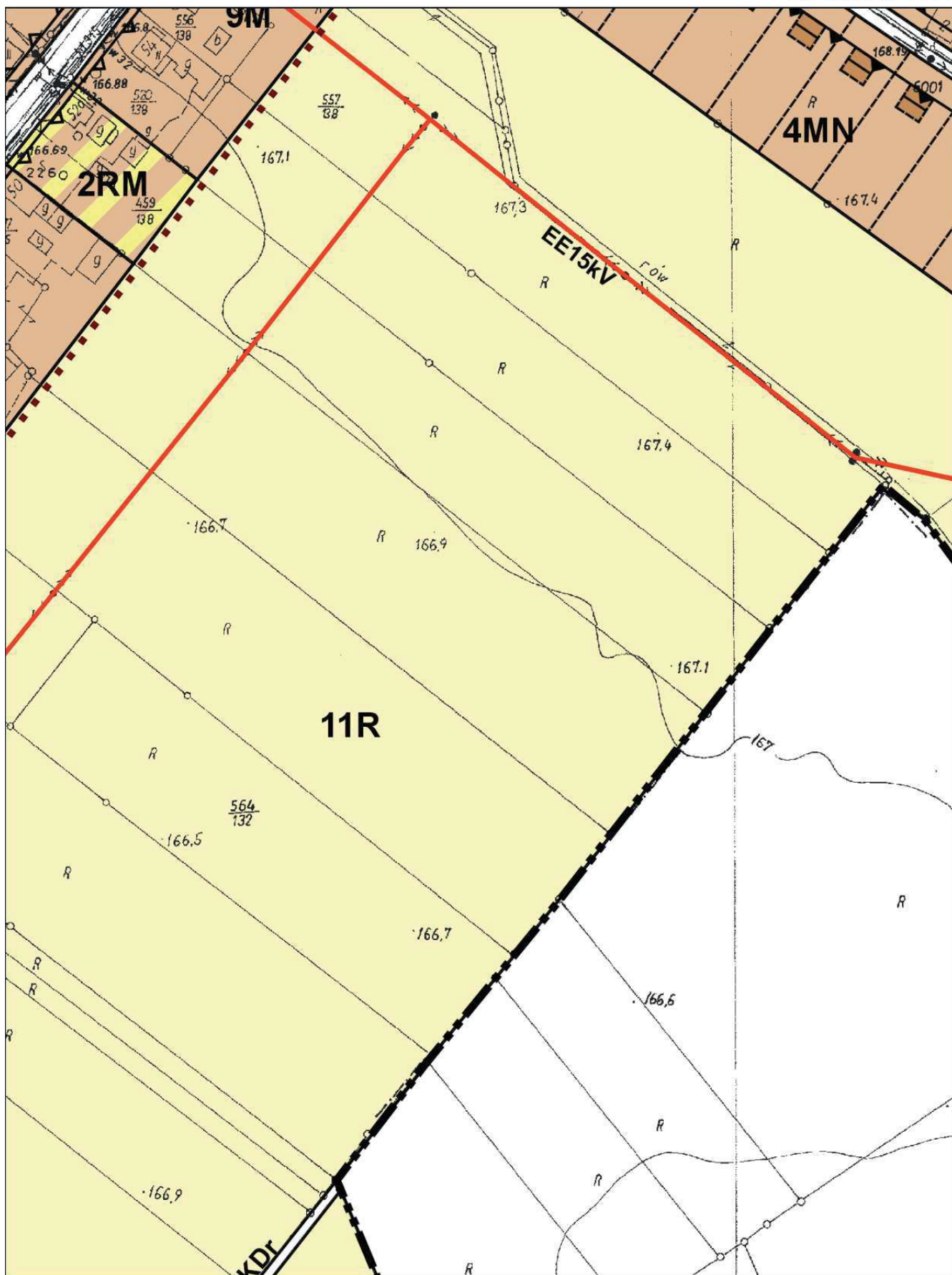


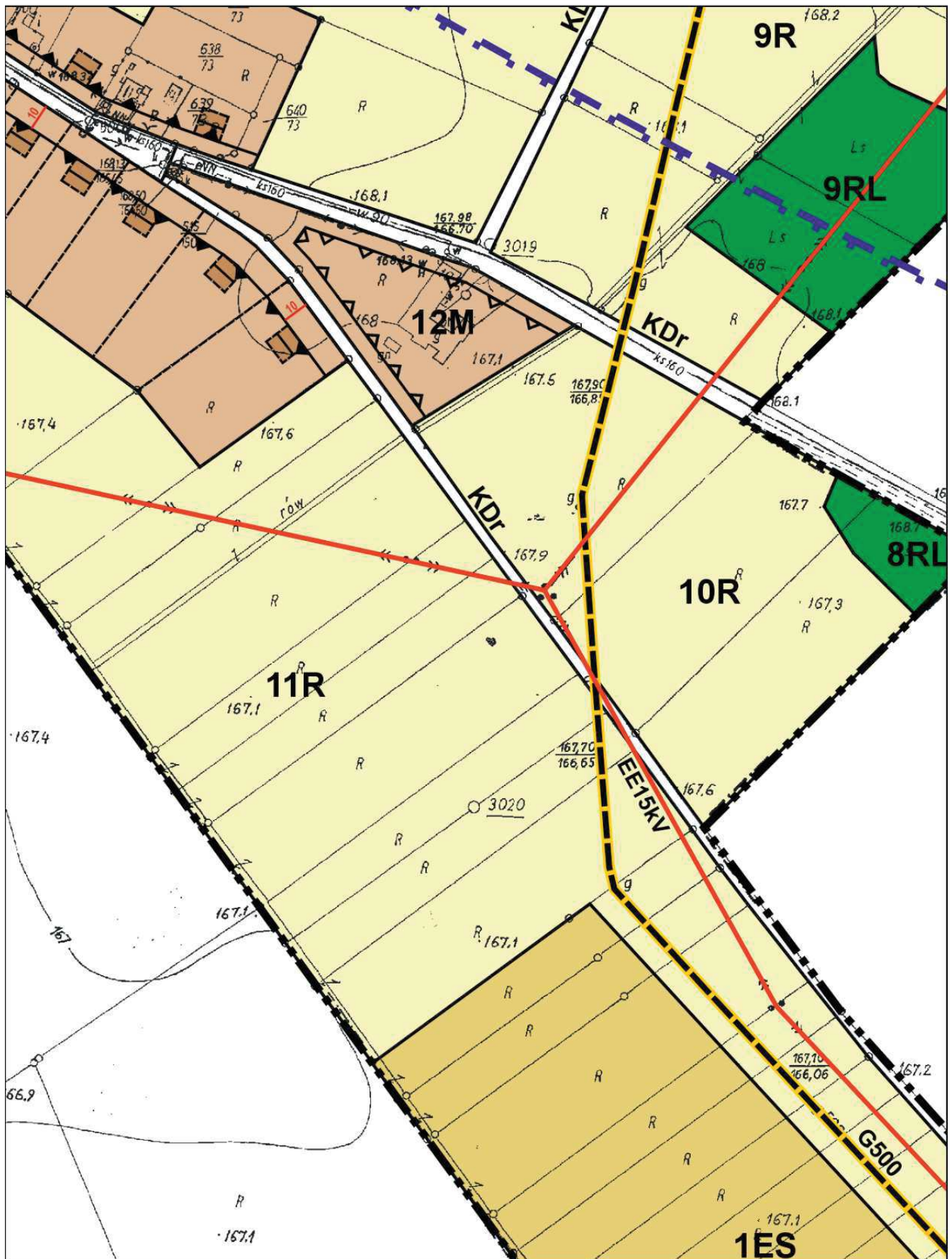
ARKUSZ 19



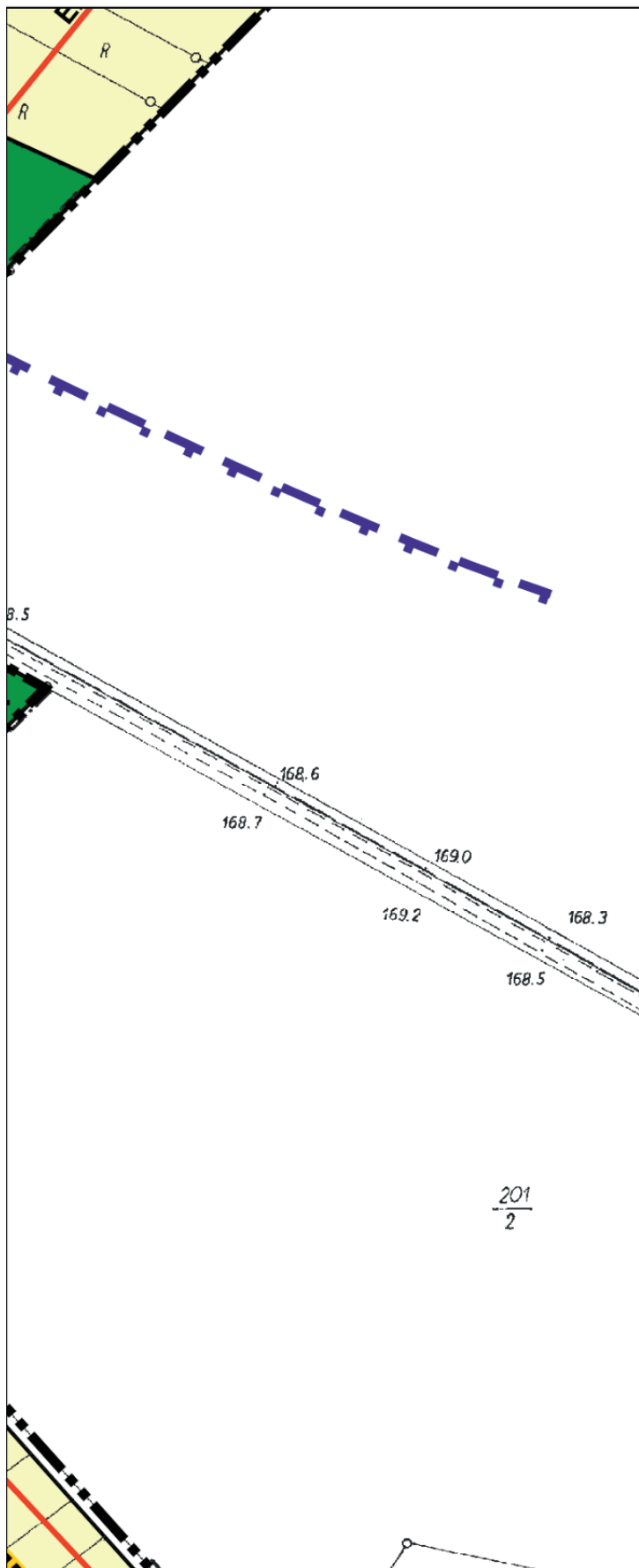
ARKUSZ 20

ARKUSZ 21



ARKUSZ 22

ARKUSZ 23

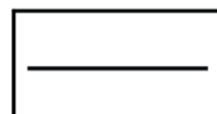


OZNACZENIA

USTALENIA REGULAC



GRANICE OBSZARU
- GRANICE AD



LINIE ROZGRANICZAJĄCE
PRZEZNACZENIU



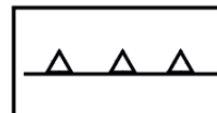
PROPONOWANE LINIE
SPOSOBIE UŻYTKOWANIA



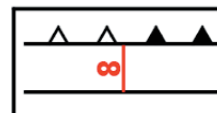
PROPONOWANE LINIE
OBOWIĄZUJĄCY



LINIE ZABUDOWY



LINIE ZABUDOWY



ODLEGŁOŚĆ LINII
ROZGRANICZAJĄCYCH
WYRAŻONA W METRAH

USTALENIA FUNKCJO



TERENY ZABUDOWY



TERENY ZABUDOWY



TERENY ZABUDOWY



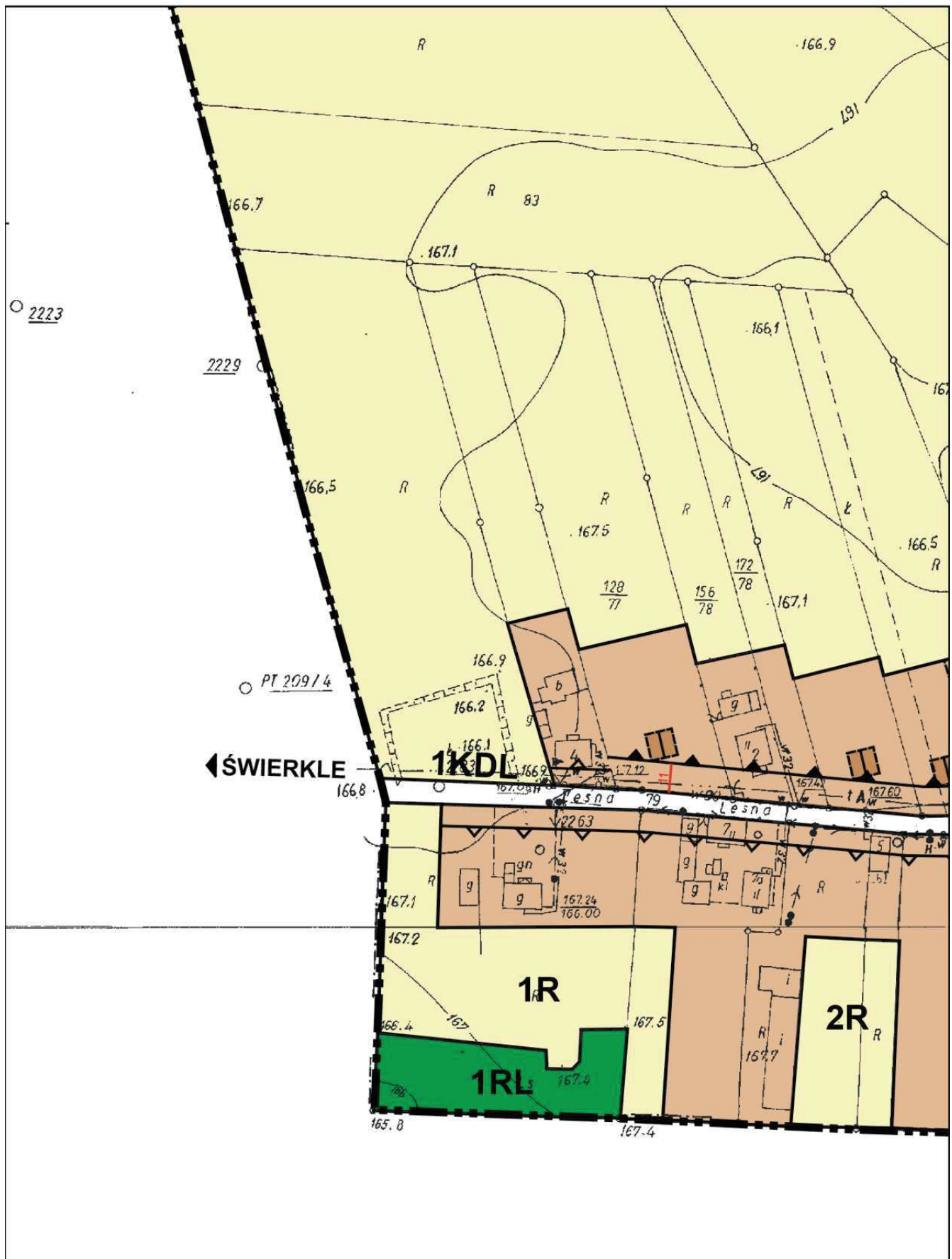
TEREN OGRODNI

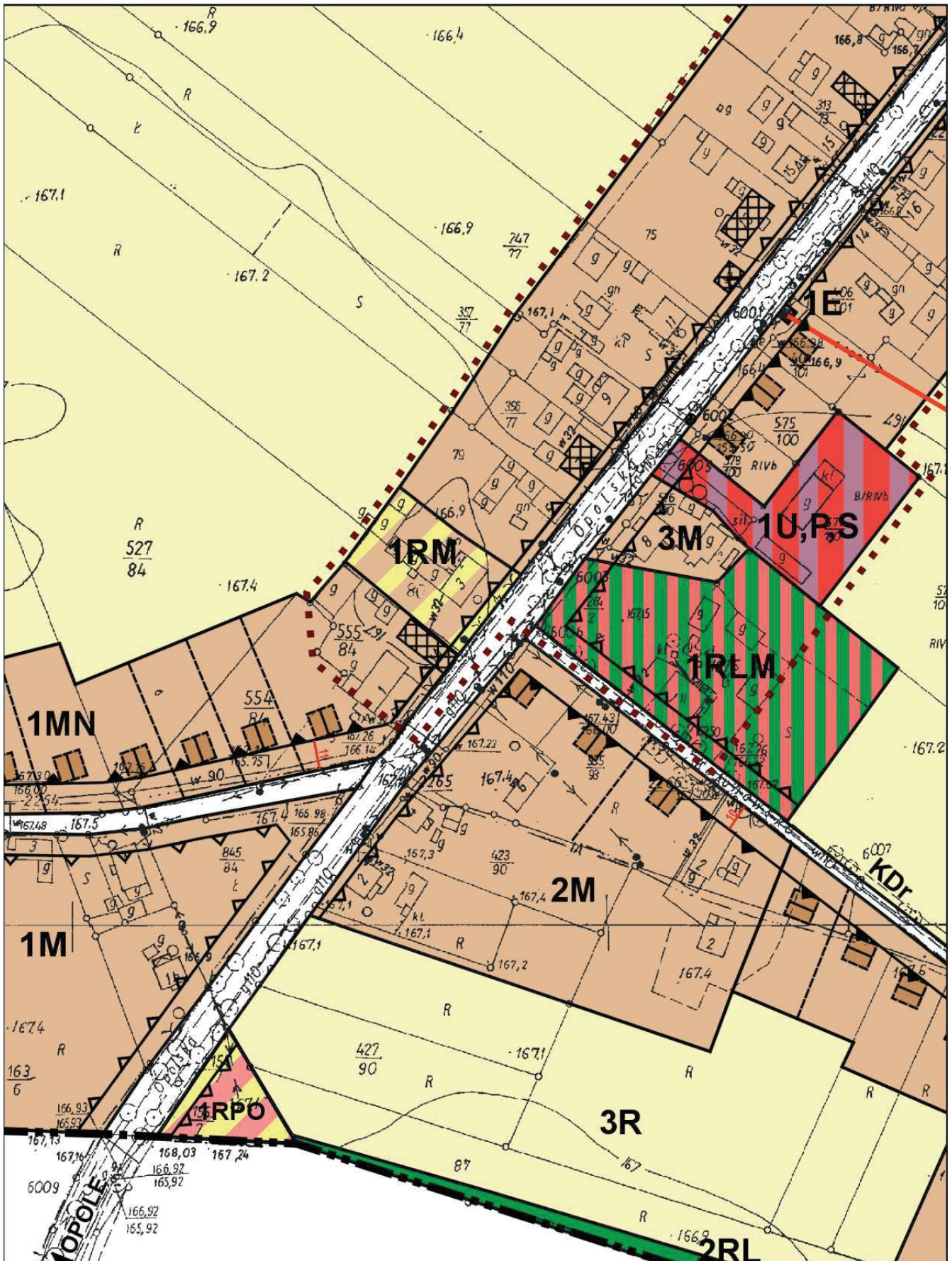
ARKUSZ 24

A:  <u>YJNE:</u> RU OBJĘTEGO PLANEM MINISTRACYJNE WSI MASÓW ICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA INIE PODZIAŁU TERENÓW O TYM SAMYM KOWANIA OKALIZACJE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH UKŁAD GŁÓWNEJ KALENICY Y OBOWIAZUJĄCE Y NIEPRZEKRACZALNE II ZABUDOWY OD LINII CYCH Z DROGAMI TRACH <u>ONALNE:</u> WY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WY MIESZKANIOWEJ WY ZAGRODOWEJ CZO-PSZCZELARSKI		
--	--	--

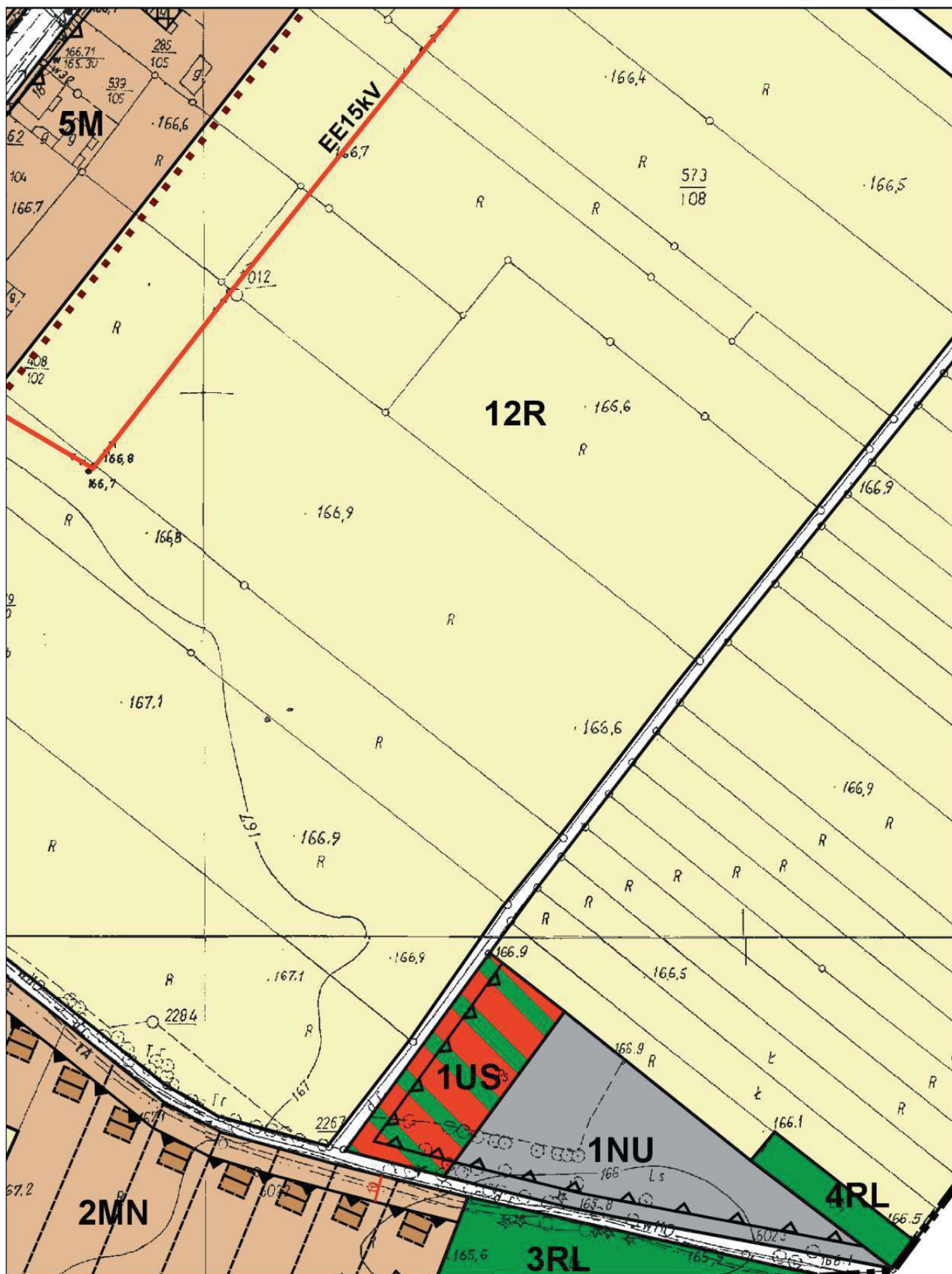
ARKUSZ 25

--	--	--

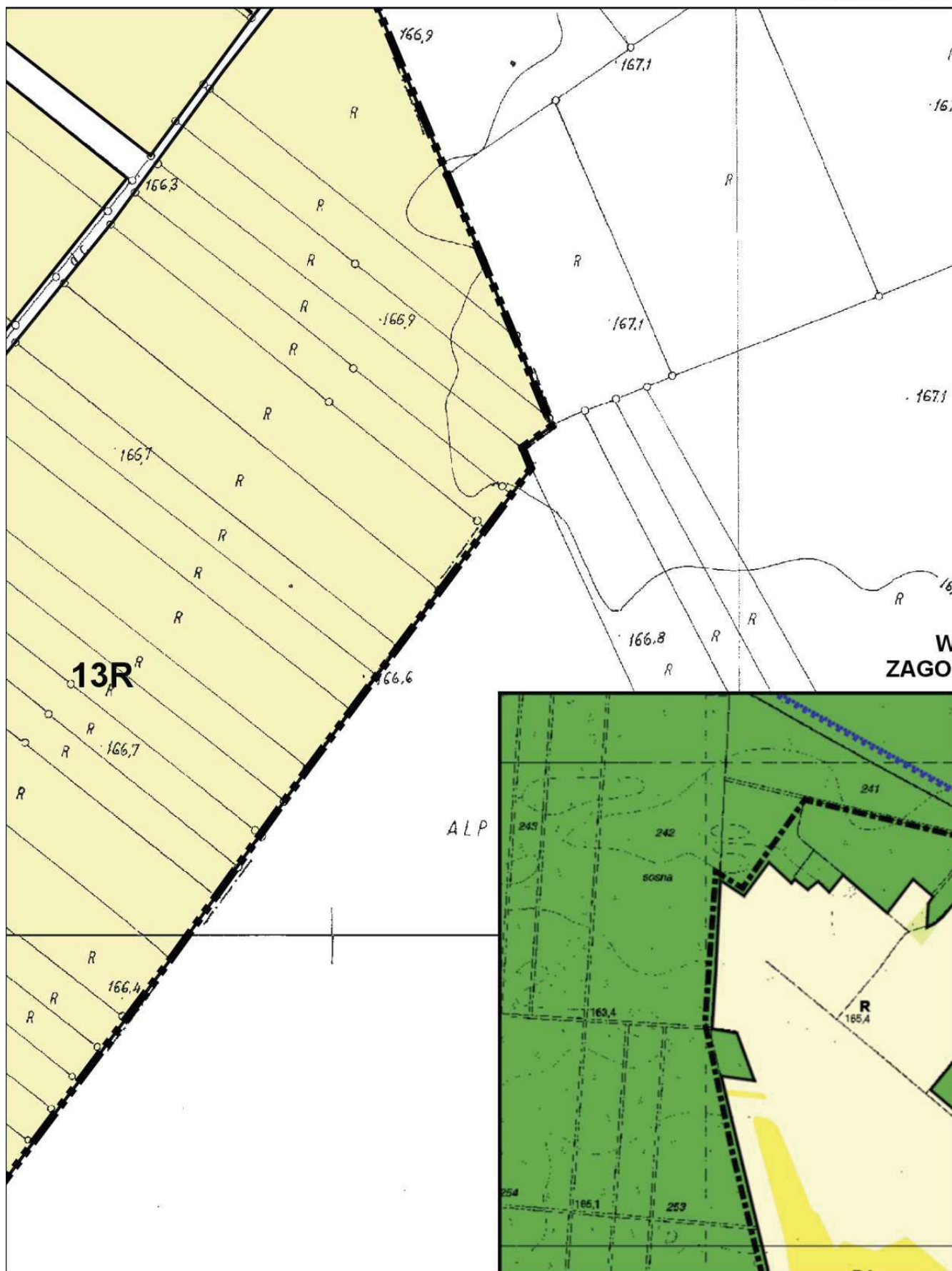
ARKUSZ 26

ARKUSZ 27

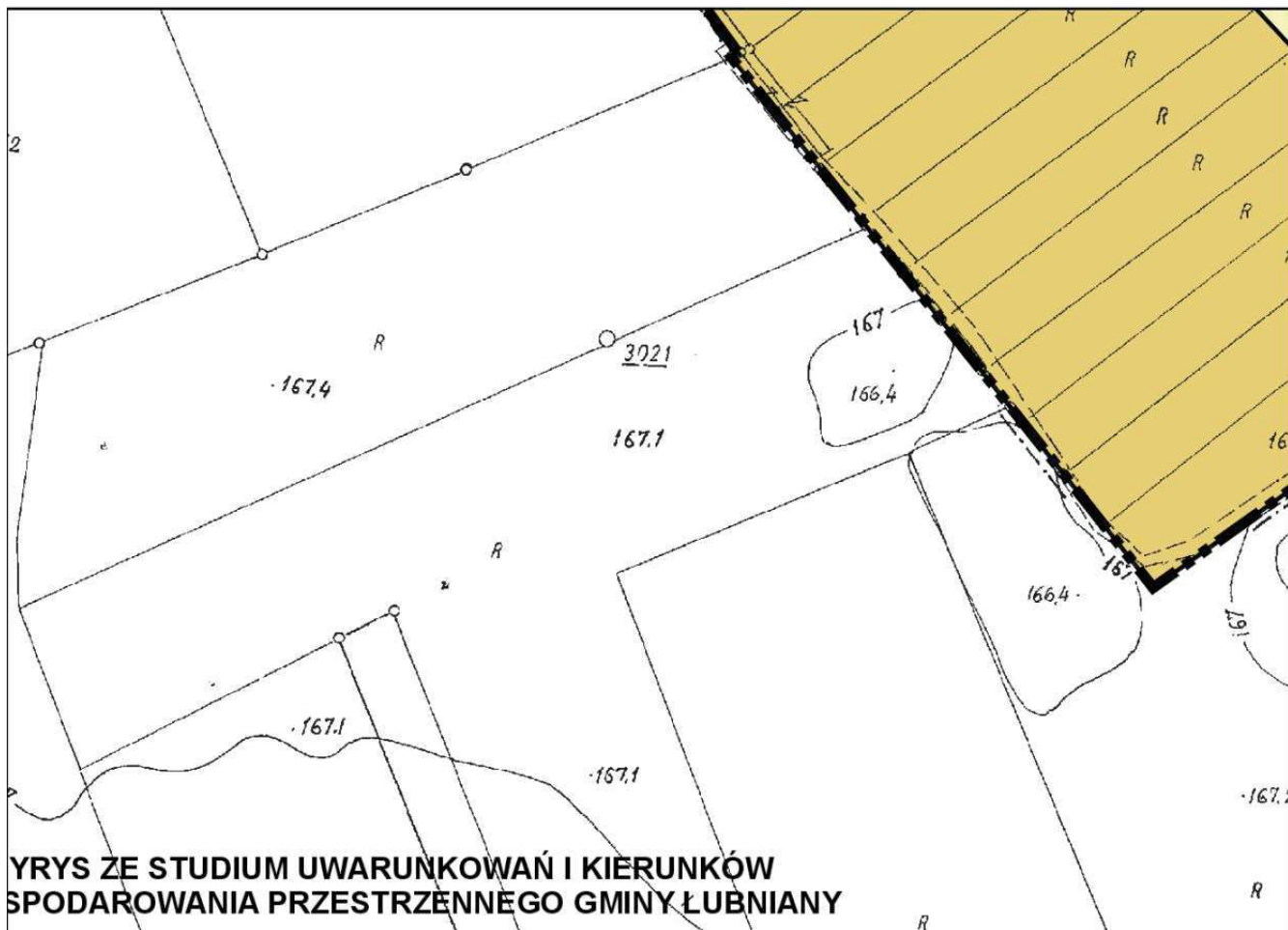
ARKUSZ 28



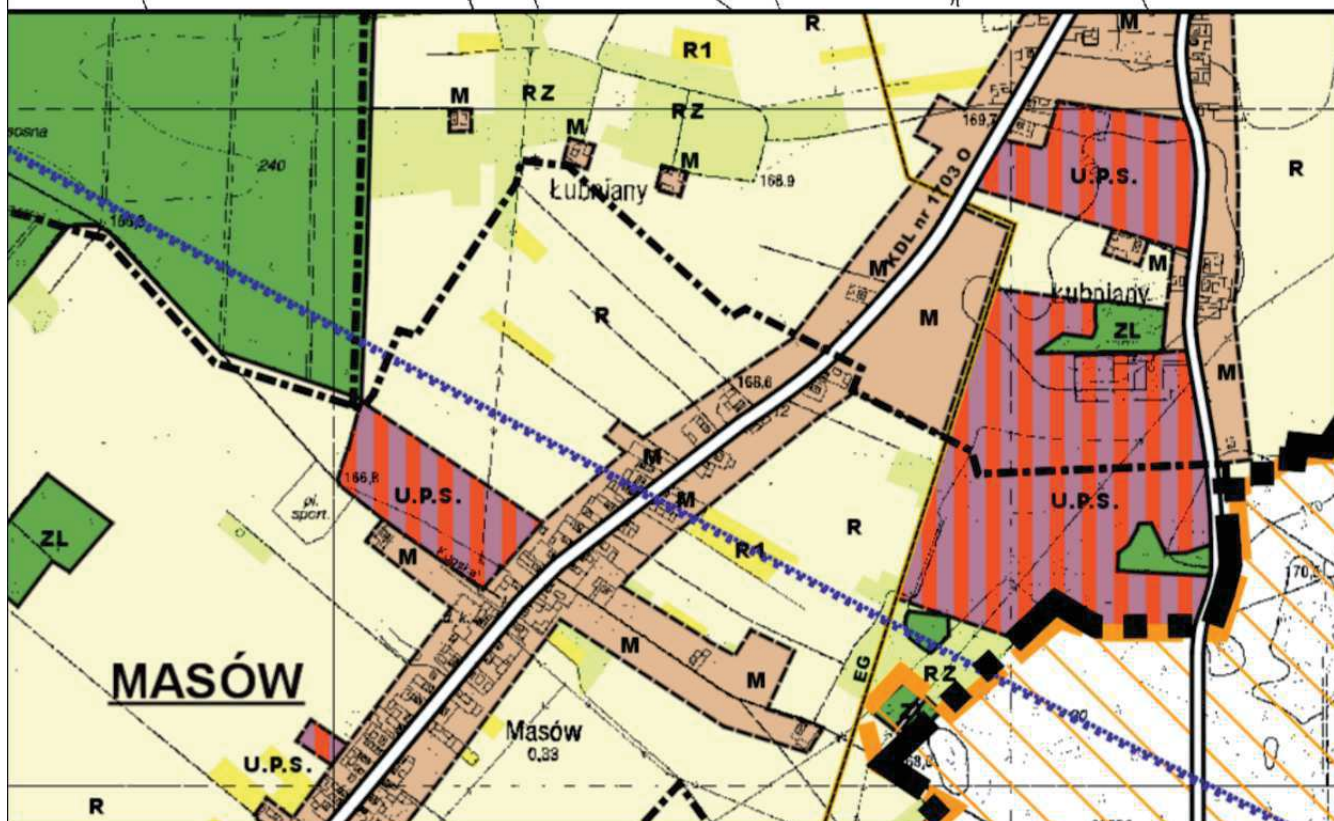
ARKUSZ 29

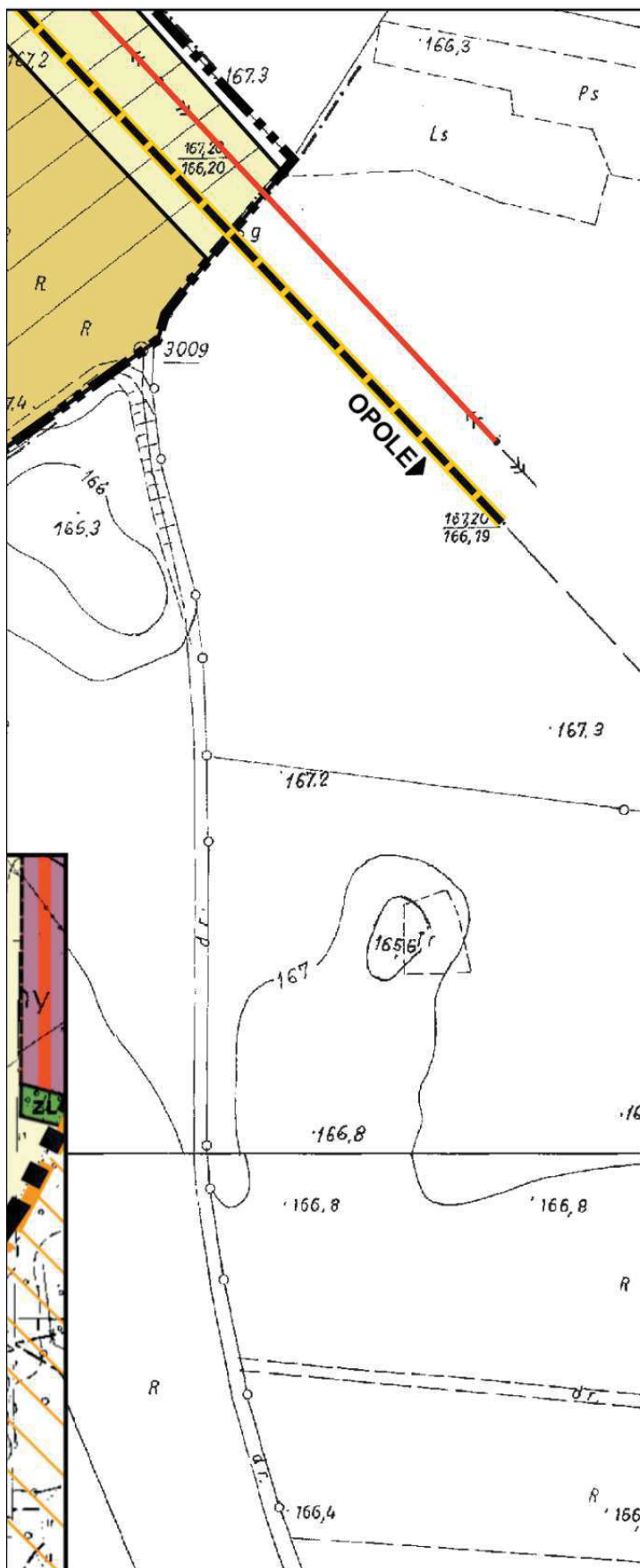


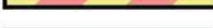
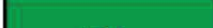
ARKUSZ 30



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBNIANY



ARKUSZ 31

	TERENY ZABUDOWY OBIEKTÓW USŁUG SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY USŁUG I GOSPODARSTWA
	TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU
	TERENY SPORTU I REKREACJI
	TERENY ENERGII SYSTEMÓW FOTOWOLTAICZNYCH
	TERENY GOSPODARSTWA (PUNKT SELEKCYJNY)
	TERENY URZĄDZ KRAJOWYCH
	TERENY LASÓW
	TERENY UŻYTKÓW ROLNO-GOSPODARSTWA
	TERENY DRÓG I - KLASY ZBIORCZE
	TERENY DRÓG I - KLASY LOKALNE
	TERENY DRÓG I - KLASY DOJAZDOWE
	TERENY DRÓG I ROLNEGO

ARKUSZ 32

OWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ:
GOWYCH, PRODUKCJI,
GAZYNÓW

MAGAZYNÓW

GOSPODARKI LEŚNEJ

I REKREACJI

TYKI ODNAWIALNEJ
WOLTAICZNYCH

DARKI ODPADAMI
YWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW)

ENÉ ENERGETYKI

OW ROLNYCH

PUBLICZNYCH
RCZEJ

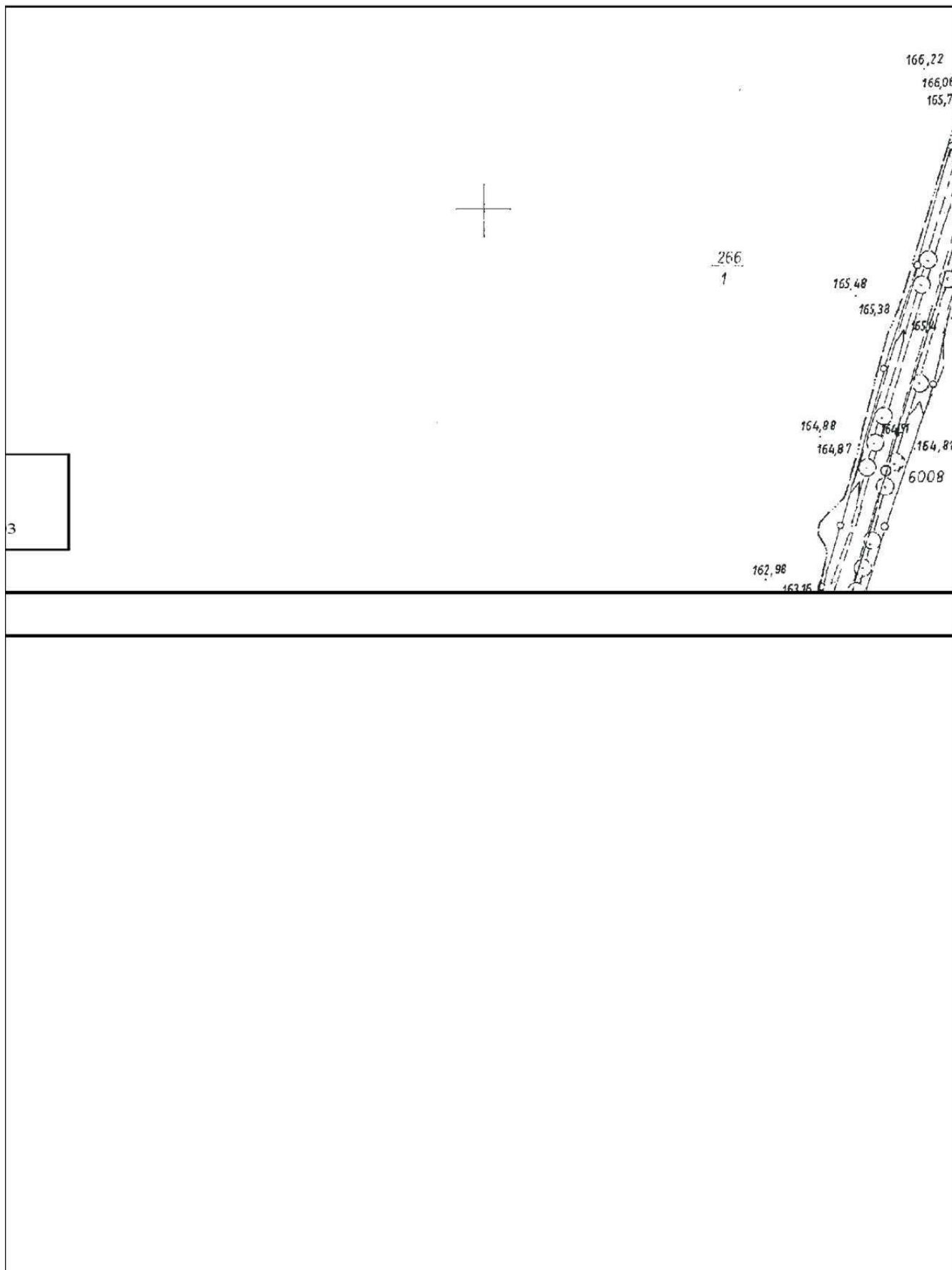
PUBLICZNYCH
NEJ

PUBLICZNYCH
DOWEJ

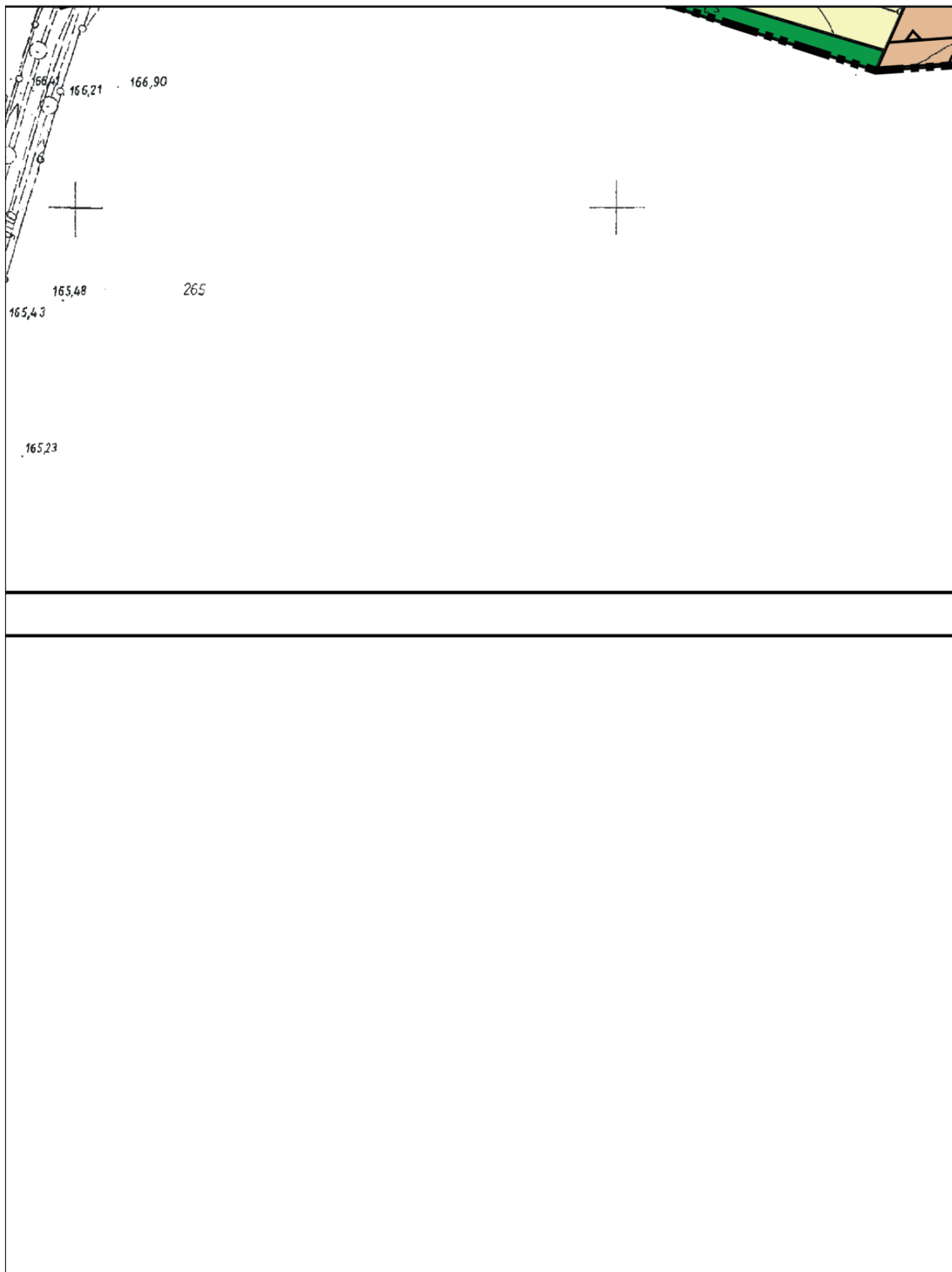
TRANSPORTU

ARKUSZ 33

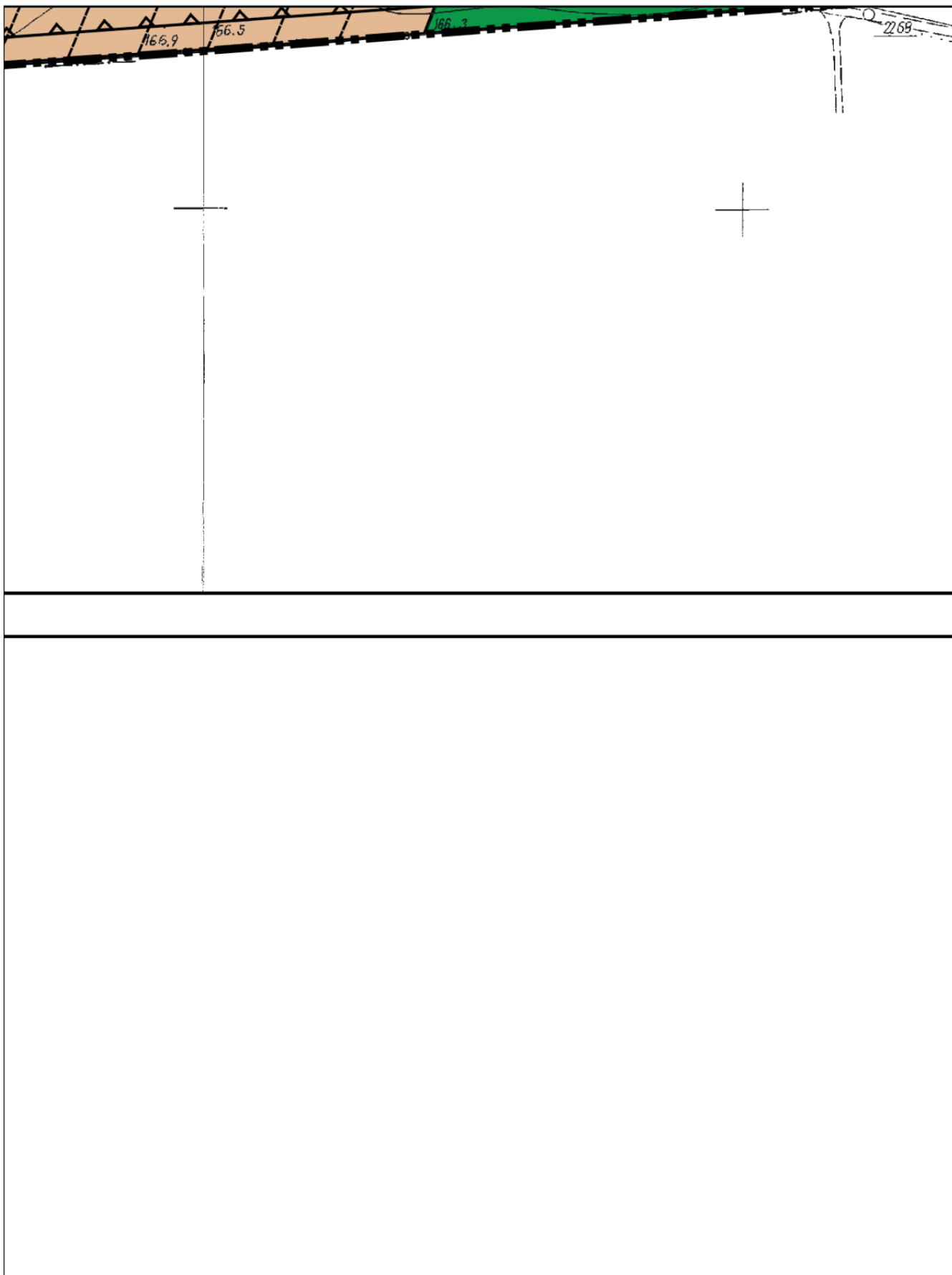
Pracownia Urbanistyczna
URB - PLAN
mgr Helena Nowik
45-256 Opole ul. Szarych Szeregów 56 / 40

ARKUSZ 34

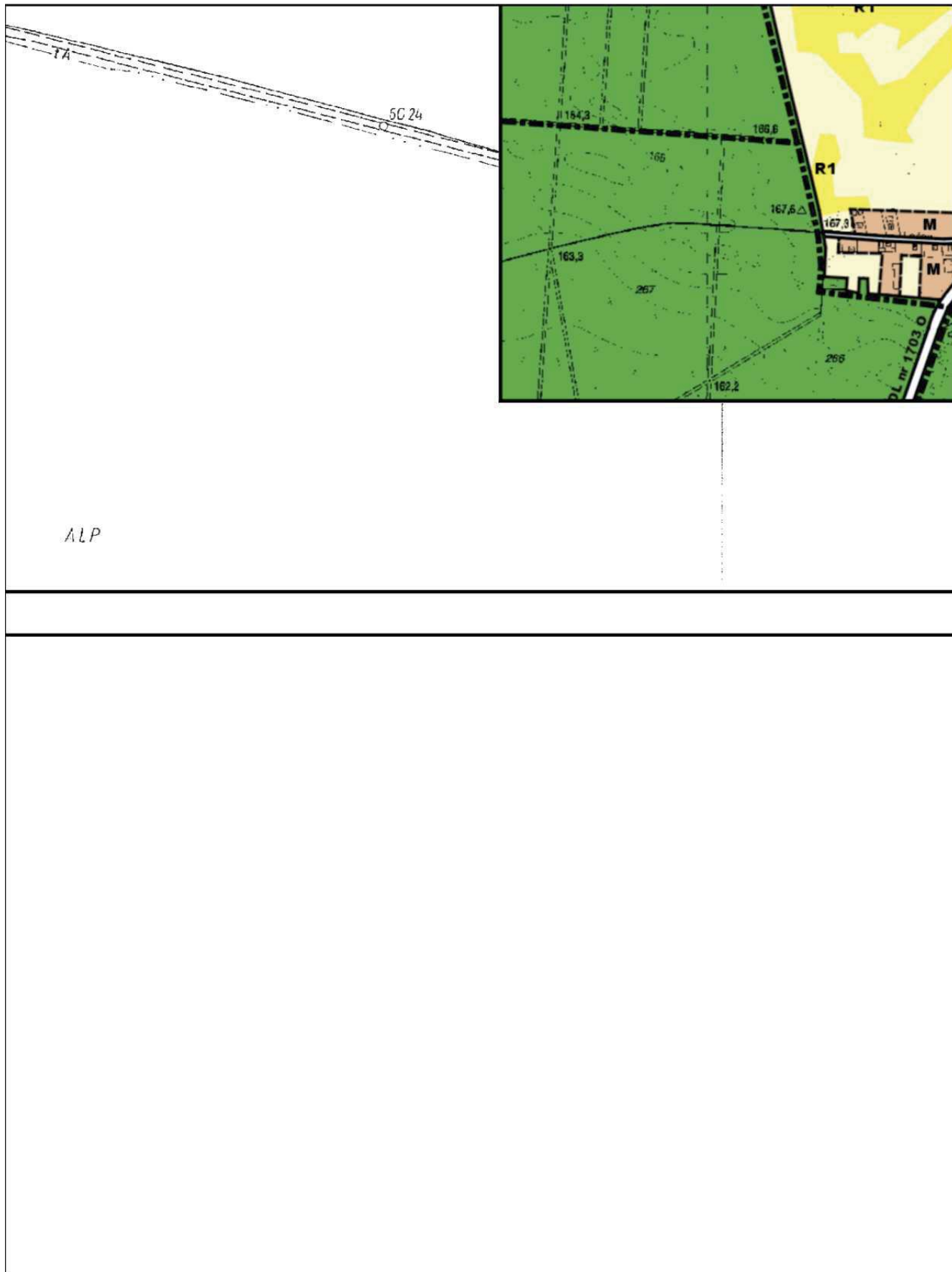
ARKUSZ 35



ARKUSZ 36



ARKUSZ 37



ARKUSZ 38



ARKUSZ 39



	UKŁAD RURALIS OBJĘTY OCHRON
	OBIEKTY I OBS EWIDENCJI ZAB
	TRASA PRZEBI ELEKTROENERG
	TRASA PRZEBI WYSOKOPRĘŻNE
	GRANICE CZWA "DOLINA KOPA
	GŁÓWNY ZBIOR GZWP 335 KRA

ARKUSZ 40

STYCZNY WSI
IA

SZARY UJĘTE W GMINNEJ
BYTKÓW - OBJĘTE OCHRONĄ

EGU LINII
ETYCZNYCH 15 kV

EGU GAZOCIĄGU
GO Dn500 PN6,3MPa

RTORZĘDOWEJ DOLINY KOPALNEJ
LNA MAŁEJ PANWI"

NIK WÓD PODZIEMNYCH
PKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVI/113/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Łubniany, biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów” wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

§ 2.1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów” został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 października 2015 r. do 9 listopada 2015 r. z możliwością składania uwag do dnia 30 listopada 2015 r. (I wyłożenie), od 21 stycznia 2016 r. do 19 lutego 2016 r. z możliwością składania uwag do 3 marca 2016 r. (II wyłożenie), w siedzibie Urzędu Gminy w Łubnianach, ul. Opolska 104.

2. W ustalonych terminach osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy.

3. Listy wniesionych uwag do projektu planu podczas I i II wyłożenia do publicznego wglądu wraz ze stanowiskiem Wójta Gminy Łubniany w sprawie ich rozstrzygnięcia zostały załączone do dokumentacji prac planistycznych.

4. Listy nieuwzględnionych uwag, które Wójt Gminy Łubniany przedstawił Radzie Gminy Łubniany, zgodnie z art. 17 pkt 14 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmują uwagi nieuwzględnione w projekcie planu podczas I i II wyłożenia.

5. Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wójta Gminy Łubniany w sprawie uwag nieuwzględnionych w projekcie planu, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, Rada Gminy Łubniany rozstrzyga jak następuje:

1) uwagi zgłoszone do pierwszego wyłożenia projektu planu:

Uwaga dotycząca szeregu zapisów dla terenów U,P,S – **uwaga zostaje nieuwzględniona;**

2) uwagi zgłoszone do drugiego wyłożenia projektu planu:

Uwaga dotycząca ustaleń planu które mogą w znaczącym stopniu pogorszyć warunki mieszkaniowe na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych 10M ponieważ zostały tam dopuszczone usługi oraz wnosi o zmianę sformułowań przyjętych w projekcie planu dotyczących terenu UPS – **uwaga zostaje nieuwzględniona;**

6. Głosowanie odbyło się odrębnie nad każdą uwagą jw.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVI/113/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Masów, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

- 1) w ramach sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów, nie zapisano realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej, które należą do zadań własnych gminy, a jedynie ich rozbudowę i modernizację;
- 2) środki finansowe niezbędne na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i modernizację dróg gminnych zostaną pokryte z budżetu gminy w oparciu o uchwalony przez Radę Gminy wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodno-kanalizacyjnych.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 6 lipca 2016 r.

Poz. 1509

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VI.743.41.2016.KB WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 1 lipca 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) **stwierdzam nieważność uchwały nr XVI/113/16 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 maja 2016 r.** w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów **w części tekstowej dotyczącej:**

- § 15 ust. 3 pkt 7 (cyt.): „*przy realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne*”
- § 26 ust. 2 pkt 2 lit. c (cyt.): „*prowadzenie wszelkich prac w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej*”,
- § 34 ust. 3 pkt 2 (cyt.): „*dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych w uzgodnieniu z konsekratorem zabytków, stanowiącej podstawę do otworzenia obiektu o podobnej bryle*”.

UZASADNIENIE

Na sesji 30 maja 2016 r. Rada Gminy Łubniany, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwały nr III/10/14 Rady Gminy Łubniany z dnia 17 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Łubniany z dnia 29 października 2014 r., podjęła uchwałę nr XVI/113/16 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Masów. Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 3 czerwca 2016 r. w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 31 maja 2016 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Łubniany o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Wszczęcie postępowania nadzorczego nastąpiło z powodu naruszenia następujących przepisów:

- 1) art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 1, § 8 ust. 2 oraz § 9 ust. 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie dwóch różnych przeznaczeń podstawowych tj. zabudowa mieszkaniowa oraz usługi, dla terenów oznaczonych symbolami: 1M, 2M, 3M,

- 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, poprzez brak odpowiedniego symbolu literowego zarówno w tekście, jak i na rysunku planu oraz braku odpowiedniego oznaczenia barwnego;
- 2) art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak określenia w treści uchwały sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ponadto w § 3 ust. 1 jak i § 4 nie zawarto informacji, iż ww. wymóg stanowi regulację niniejszego planu miejscowego czy się go nie określa;
- 3) art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez powtórzenie treści art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 51 ust. 1 (cyt.): *„Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania(…)”*;
- 4) art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie w § 34 ust. 3 pkt 2 (cyt.): *„dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym (...)”*. Żaden z punktów ust. 2 jak i ust. 3 art. 15 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy nie stanowi podstawy do umieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczenia rozbiórki obiektów budowlanych. Kwestia ta jest zagadnieniem z zakresu prawa budowlanego, a nie planowania przestrzennego;
- 5) art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez sformułowania w § 34 ust. 3 pkt 2 (cyt.) *„w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków”*. Uzgodnienie z konserwatorem zabytków dla obiektów znajdujących się pod ochroną konserwatorską wynika bezpośrednio z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.), a nie z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) poprzez sformułowanie w § 26 ust. 2 pkt 2 lit. c (cyt.) *„po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej”*;
- 7) art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie w § 15 ust. 3 pkt 7 (cyt.): *„przy realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne”*. Żaden z punktów ust. 2 jak i ust. 3 art. 15 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy nie stanowi podstawy do umieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego konieczności oświetlenia dojść i przystosowania ich dla osób niepełnosprawnych. Kwestia ta jest zagadnieniem z zakresu prawa budowlanego, wynika ona z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), a nie planowania przestrzennego;
- 8) § 8 pkt 1 i 2 oraz § 9 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak przejrzystego zastosowania oznaczeń graficznych na rysunku planu w odniesieniu do obszarów oznaczonych symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, w sposób rozbieżny z oznaczeniem kolorystycznym zastosowanym w legendzie.

Wojewoda Opolski zapewnił organom gminy Łubniany możliwości czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu, poprzez składanie wyjaśnień dotyczących przedstawionych w wyżej wymienionym piśmie zarzutów.

Dnia 29 czerwca 2016 r. do tutejszego urzędu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy Łubniany (pismo nr RB.6722.M-2.2016 z 28 czerwca 2016 r.), z których wynika, iż zarzucone przez organ nadzoru naruszenie art.15 ust.2. pkt 1 poprzez brak zastosowania odpowiedniego oznaczenia literowego i graficznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonych symbolami 1M - 12M, nie nastąpiło w przedmiotowym planie miejscowym, Przewodniczący Rady Gminy tłumaczy (cyt.) *„(...) na wyznaczonych terenach może być realizowana zabudowa mieszkaniowa i usługi w obiektach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Nie jest tu mowa o zabudowie usługowej, którą nie należy utożsamiać z wyznaczeniem odrębnie terenem o funkcji usługowej. (...) W ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów ustalono możliwość adaptacji, zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, jak również określono, co na wolnych terenach*

może być realizowane i w jakiej formie. Wskazano zabudowę mieszkaniową i usługi, które mogą być realizowane równorzędnie na zasadach określonych w planie. Nie dotyczy to terenów zabudowy usługowej o szerszym spektrum działalności usługowej oznaczonych w planach miejscowych wyodrębnionym symbolem U, które wymagają wyznaczenia linii rozgraniczających i ustalenia innych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu realizacji, niż usługi towarzyszące realizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia pkt 2: Tereny zabudowy usługowej obejmują tereny zabudowy usługowej (U), tereny sportu i rekreacji (US), tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o dużej powierzchni (UC), a takich terenów zabudowy usługowej nie przewidują ustalenia planu na wyznaczonych terenach oznaczonych 1M - 12M."

W przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny o symbolu „M” tj. tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, jako podstawowe przeznaczenie terenów, jednocześnie symbol literowy zarówno w tekście, jak i na rysunku oraz barwne oznaczenie planu informuje, iż podstawowe przeznaczenie to tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Z treści tego przepisu wynikają dwie normy: obowiązek ustalenia przejrzystego, niebudzącego wątpliwości przeznaczenia terenu i obowiązek dokonania tego w akcie prawnym, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na tle ukształtowanej już linii orzeczniczej sądów administracyjnych należy przyjąć, że dopuszczalne jest określanie mieszanego przeznaczenia podstawowego, zdefiniowanego jako funkcje, które wzajemnie się nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne oraz, że są uzasadnione specyfiką terenu czy preferencjami lokalnej społeczności (por. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2011 r. II OSK 1962/11 oraz wyrok NSA z dnia 8 sierpnia 2012 r. II OSK 1334/12). Wymaga to jednak wykazania, że na tle konkretnego stanu faktycznego, ustalenia planu nie są sprzeczne z zasadami kształtowania polityki przestrzennej określonymi w art. 1 ust. 2 ustawy (wyrok NSA z dnia 1 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 1855/12). Innymi słowy dopuszczalne jest określenie kilku funkcji podstawowych terenu. Istotne jest jednak aby ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określały konkretnie warunki, w jakich każdy z wariantów przeznaczenia przyjętych w planie może być realizowany. Jak bowiem wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2009 r., (sygn. akt II OSK 1854/08) (cyt.) „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o zwykłe wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu.”.

Rada Gminy nie może określić w uchwale dwóch różnych przeznaczeń podstawowych z określeniem symbolem literowym zarówno w tekście, jak i na rysunku planu, odnoszącym się tylko do jednego z tych przeznaczeń (np. przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa i usługi). Takie zapisy naruszają art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 i § 8 ust. 2 rozporządzenia (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 352/12). Ponadto zgodnie z: § 11 ust. 2 pkt 1 lit b, § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b, § 13 ust. 2 pkt 1 lit. b w przedmiotowym planie miejscowym (cyt.): „dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub w części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową”, § 11 ust. 2 pkt 2, § 12 ust. 2 pkt 2, § 13 ust. 2 pkt 2 (cyt.): „na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa: a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, b) mieszkaniowa z usługami, c) usług publicznych i usług nieuciążliwych”, § 11 ust. 2 pkt 3, § 12 ust. 2 pkt 3, § 13 ust. 2 pkt 3 (cyt.): „usługi mogą być realizowane jako obiekt: a) samodzielny wolnostojący na działce, b) przybudowany do budynku mieszkalnego, c) wbudowane przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.” Powyższe zapisy wskazują, iż na terenach o symbolach 1M-12M mogą być realizowane usługi jak i zabudowa mieszkaniowa jako samodzielne obiekty lub też mogą się wzajemnie uzupełniać w jednym obiekcie budowlanym.

Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**, iż brak mieszanego przeznaczenia może powodować brak czytelności w treści oraz rysunku planu.

Naruszenie § 8 pkt 1 i 2 oraz § 9 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak przejrzystego zastosowania oznaczeń graficznych na rysunku planu w odniesieniu do obszarów oznaczonych symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, w sposób rozbieżny z oznaczeniem kolorystycznym zastosowanym w legendzie, Przewodniczący wyjaśnia, iż rozbieżność wynika z błędu technicznego, jednakże podkreśla, że możliwe jest powiązanie terenów o tym samym symbolu literowym pod względem kolorystycznym, a usterka dotyczy jedynie koloru w legendzie.

Wojewoda Opolski **przyjmuje wyjaśnienia** Przewodniczącego odnośnie rozbieżności kolorystycznej obszarów o symbolach 1M-12M z oznaczeniem kolorystycznym zastosowanym w legendzie.

Odnośnie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 11 oraz z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Przewodniczący wyjaśnia, iż (cyt.): „w treści uchwały, w § 3 ust. 1 i § 4 dotyczącym informacji jakich regulacji ustawowych plan miejscowy nie określa, nie wymieniono regulacji dotyczącej sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, natomiast w par. 51 ust. 1 odniesiono się, dopuszczając zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania. Ten zapis jest kwestionowany, jako powtórzenie treści art. 35 ustawy(...).” Dodatkowo Przewodniczący informuje, iż Wójt Gminy Łubniany nie chciał ustalić tymczasowego zagospodarowania terenów objętych przedmiotowym planem, gdyż nie ma uzasadnionej potrzeby zawarcia tych zapisów dla obszaru wsi Masów.

Rada Gminy Łubniany dopuściła dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu. Postanowienia te są sprzeczne z art. 35 i art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy w związku z § 4 pkt 10 rozporządzenia, bowiem nie określają konkretnej daty bądź okresu czasu, z upływem których postanowienia o tymczasowym zagospodarowaniu terenów przestaną obowiązywać oraz nie wskazują sposobu zagospodarowania tymczasowego terenów. Jak stanowi z art. 35 ustawy, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Wedle art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Uszczegółowieniem tego przepisu jest § 4 pkt 10 rozporządzenia stanowiący, że ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane. Określając sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów organ stanowiący winien ściśle oznaczyć termin, do którego tego rodzaju postanowienia będą obowiązywać. (por. wyrok II SA/Wr 786/11).

Jeśli zatem celem jest utrzymanie dotychczasowego wykorzystania terenów do czasu realizacji zapisów planu, to wszelkie zapisy w planie w tym przedmiocie są zbędne – zasada ta wynika wprost z art. 35. Z kolei jeśli takie dotychczasowe wykorzystanie ma być dopuszczone na inny okres, to należy ten okres wskazać w planie. Jeśli zaś chodzi o sposób zagospodarowania odmienny niż dotychczasowy, to powinien on być w sposób konkretny wskazany w planie, oczywiście z określeniem okresu, na jaki jest dopuszczony.

Jednocześnie należało wprowadzić zapis w § 4 przedmiotowego planu miejscowego, iż w planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**, iż został naruszony art. 15 ust. 2 pkt 11 oraz art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy Łubniany, wyjaśnia naruszenie art.15 ust. 2 i 3 poprzez wprowadzenie zapisów niestanowiących elementów z zakresu planowania przestrzennego, tj. rozbiórki budynku i uwzględnienia konieczności oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, tym, że (cyt.): „Wprowadzenie w § 34 ust. 3 pkt 2 zapisu dotyczącego rozbiórki budynku ... miało na celu wzmocnienie ochrony obiektów zabytkowych objętych ustaleniami planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego stanowią niejednokrotnie obroną stanowiska konserwatorskiego w zakresie nacisków na wyłączenie z ochrony celem rozbiórki (tańsza rozbiórka, niż remont) i podstawę władczych rozstrzygnięć z zakresu nadzoru konserwatorskiego, mając na uwadze także fakt, iż obecnie uzgodnieni projektu planu miejscowego z Konserwatorem Zabytków dotyczy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a nie pod kątem konserwatorskim. Warunkowi rozbiórki budynku zabytkowego

wyłącznie stanem technicznym w palnie miejscowym nie przesądza o jej wykonaniu. (...)”. Odnoście wprowadzenia zapisu uwzględnienia konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne przy realizacji obiektów użyteczności publicznej, organ gminy wyjaśnia, iż jako pierwszy organ, do którego udaje się potencjalny inwestor w celu uzyskania informacji na temat przeznaczenia wybranego terenu, ale również czynności jakie winien podjąć aby uzyskać pozwolenie na budowę. Ponadto zaznacza, iż nie zawsze ww. wymóg jest wymagany na etapie uzyskiwanie pozwolenia na budowę.

W § 34 ust. 3 pkt 2 przedmiotowej uchwały ustalono dopuszczenie rozbiórki budynków (cyt.) „*dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym (...)*”. Dyspozycja ww. ustaleń planu może prowadzić do interpretacji, iż ustalenie nakazuje likwidację obiektów budowlanych. Tut. organ informuje, iż żaden z punktów ust. 2 jak i ust. 3 art. 15 tej ustawy nie stanowi podstawy do umieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego nakazu likwidacji obiektów budowlanych. Kwestia dopuszczenia rozbiórki nie jest przewidziana w materii planowania przestrzennego. Powyższe potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 czerwca 200 r. sygn. akt. II OSK 489/10 (cyt.) „*Niedopuszczalnym jest zawarcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu wyburzenia istniejących budynków. (...) O tym czy budynek ma zostać rozebrany decydować może wyłącznie jego właściciel budynku lub organy administracji w określonych prawem sytuacjach. Natomiast, gdy budynek zostanie już rozebrany, dysponent nieruchomości powinien mieć możliwość ustalenia, na podstawie zapisów zawartych w planie, w jaki sposób może zagospodarować teren pozostały po rozebranych budynku. Na podstawie przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel budynku powinien mieć też możliwość ustalenia, jakie wymogi musi spełnić, by możliwe było rozbudowanie, przebudowanie lub nadbudowanie należącego do niego budynku. Przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą natomiast zmuszać właściciela budynku do wykonania tego rodzaju czynności.*”

W § 15 ust. 3 pkt 7 przedmiotowej uchwały nakazano przy realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dość po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawnej. Żaden przepis ustawy o planowaniu przestrzennym nie stanowi podstawy do umieszczenia w planie ww. kwestii. Powyższe ustalenia wynikają z § 14 i § 16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Zdaniem Wojewody Opolskiego ustalenia miejscowego planu, które wykraczają poza zakres ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią **istotne naruszenie zasad sporządzania planów miejscowych**.

Stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2013 r. (II SA/Wr 475/13) (cyt.): „*Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by jego regulacja nie wykraczała poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, nie czyniła wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzała kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Akt prawa miejscowego musi zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Przypomnieć należy, iż tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji RP). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, co oznacza, że zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisy kompetencyjne oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii*”.

Stanowisko Wojewody znajduje również poparcie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 18 grudnia 2007 r. (II SA/Op 492/07) (cyt.): „*Naruszenie granic upoważnienia ustawowego do stanowienia aktów prawa miejscowego uzasadnia stwierdzenie nieważności tej części zaskarżonej uchwały. Podkreślić należy, iż przepisy gminne nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą pozostawać z nimi w sprzeczności (por. wyrok NSA z 14 grudnia 2000 r., sygn. akt SA./Bk 292/00; podobnie wyrok NSA z 16 marca 2001 r., sygn. akt IV SA. 385/99). Rada gminy obowiązana jest przestrzegać zakresu upoważnienia ustawowego udzielonego jej przez ustawę w zakresie tworzenia aktów prawa miejscowego, a w ramach udzielonej jej delegacji w tych działaniach nie może wkraczać w materię uregulowaną ustawą. Z uwagi na fakt, iż uchwała rady gminy, będąca źródłem powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej na obszarze danej gminy, jest aktem prawa miejscowego, musi respektować*

unormowania zawarte w aktach wyższego rzędu bez potrzeby wpisywania do jej treści postanowień ustawowych” (por. wyrok NSA z dnia 28 lutego 2003 r., sygn. akt I SA/Lu 882/02, niepubl., wyrok NSA w Warszawie z dnia 16 marca 2001 r., sygn. akt IV SA 385/99, LEX 53377).

W ocenie Wojewody Opolskiego dopuszczenie możliwości rozbioru budynków jak i uwzględnienia konieczności oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne przy realizacji obiektów użyteczności publicznej, **stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**.

Odnosnie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 4 i art. 15 ust. 2 pkt 10 poprzez wprowadzenie w planie miejscowym nakazu uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków obiektów znajdujących pod ochroną konserwatorską oraz nakazu uzgodnienia z operatorem sieci gazowej, Przewodniczący tłumaczy, iż (cyt.): „Warunkowe „w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków” jest wskazaniem na etapie uzyskanie wypisu i wyrysu z planu. Potencjalny inwestor otrzymując taki zapis w planie, będzie miał na uwadze fakt potrzeby uzgodnienia planowanego zamierzenia inwestycyjnego, wcześniej niż na etapie pozwolenie na budowę. Wiąże się to także z zapisem w par. 26 ust.2 pkt 2 lit. c, gdzie sformułowanie dotyczące wcześniejszego uzgodnienia sposobu prowadzenia wszelkich prac w strefie kontrolowanych zostało wpisane na wniosek uzgadniającego, gdyż nie wszystkie prace podlegają przepisom prawa budowlanego”.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia, zgodnie z którym wspomniane zasady powinny zawierać:

- a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W przepisach ustawy i rozporządzenia wskazano zatem jednoznacznie materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy. Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy.

Z przytoczonych przepisów nie wynika norma prawna pozwalająca radzie gminy na zamieszczenie w uchwale nakazu uwzględniania warunków lub zasad wskazanych przez operatorów sieci na określone działania adresatów planu miejscowego. (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 16 kwietnia 2015 r., sygn. akt II Sa/Wr 613/14).

Podobnie jak nałożenie obowiązku uzyskania uzgodnienia z konserwatorem zabytków w § 34 ust. 3 pkt 2 przedmiotowej uchwały przekracza kompetencję rady gminy przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż materia ta jest uregulowana w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W ocenie Wojewody Opolskiego takie uregulowania stanowią **istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu**, gdyż wykraczają poza przyznaną gminie kompetencję do określenia zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 oraz do określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określoną w art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż dopuszczenie możliwości rozbiórki budynków, uwzględnienia konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne przy realizacji obiektów użyteczności publicznej oraz konieczność uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków i operatorem sieci gazowej, stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, które w konsekwencji skutkować muszą stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w części tekstowej dotyczącej:

- § 15 ust. 3 pkt 7 (cyt.): „*przy realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne*”,
- § 26 ust. 2 pkt 2 lit. c (cyt.): „*prowadzenie wszelkich prac w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej*”,
- § 34 ust. 3 pkt 2 (cyt.): „*dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, stanowiącej podstawę do otworzenia obiektu o podobnej bryle*”.

W stosunku do pozostałych naruszeń prawa, tj. braku zastosowania odpowiedniego symbolu oraz oznaczenia graficznego, braku określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, powtórzenie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniom w przyszłości i nie skutkuje nieważnością uchwały w tym zakresie.

Tut. organ nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie. Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XVI/113/16 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 maja 2016 r. określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

POUCZENIE

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

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Małgorzata Kałuża-Swoboda