

**UCHWAŁA NR LII/428/2010  
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**

z dnia 5 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Obrowiec.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 73, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106 poz. 675) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871) w związku z uchwałą nr XVIII/155/2008 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 31 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Obrowiec oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Gogolinie Nr XLII/356/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. Rada Miejska w Gogolinie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne  
Rozdział 1.**

**Zakres i przedmiot ustaleń planu**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Obrowiec zwany w dalszej treści „planem”, obejmuje obszar istniejącej i planowanej zabudowy wraz z przyległymi terenami rolnymi.
2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały zwanym w dalszej treści „rysunkiem planu”.

**§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 3.**

1. W planie określono:
  - 1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów;
  - 2) w § 12 - 13 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) w § 14 - 18 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony

środowiska, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;

- 4) w § 19 - 22 – zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury;
  - 5) w § 23 - 24 – ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) w § 25 - 26 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 7) w § 27 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
  - 8) w § 28 - 35 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 9) w § 36 - 60 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 10) w § 61 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 11) w § 62 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, poza wymienionymi w ust. 1 pkt 3 i 4, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ z okoliczności faktycznych wynika brak uzasadnienia dla takich ustaleń.

#### **§ 4.**

1. Następujące elementy oznaczone graficznie na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
  - 2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
  - 3) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
  - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
  - 5) pasy terenu rezerwowane pod przyszłą budowę dróg;
  - 6) potencjalne strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych;
  - 7) obszar ochrony walorów kulturowych;
  - 8) zabytki objęte ochroną konserwatorską, w tym:
    - a) zabytki architektury,
    - b) zabytki archeologiczne;
  - 9) tereny wymagające rehabilitacji;
2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku planu są:
  - 1) w przypadku elementów projektowanych - postulatywnymi (proponowanymi, ale nieobowiązującymi) ustaleniami planu;
  - 2) przypadku elementów istniejących – elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

### **Rozdział 2. Definicje i zasady ogólne**

#### **§ 5.**

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 2) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **usługi** - obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, usługi turystyczne w tym hotelowe, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe a także rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup> oraz usług technicznych i motoryzacyjnych;
- 5) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku np. obuwia, odzieży, zegarków, itp. usługi;
- 6) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe, warsztaty lakiernicze, blacharskie, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie. itp.;
- 7) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw;
- 8) **małe warsztaty samochodowe** – warsztaty napraw samochodów i wymiany opon, do dwóch stanowisk, bez blacharstwa i lakiernictwa;
- 9) **zakład rzemieślniczy** – mały zakład usługowy zatrudniający do 10 pracowników łącznie z właścicielem (mikroprzedsiębiorstwo), zlokalizowany w granicach jednej nieruchomości z budynkiem/lokałem mieszkalnym właściciela zakładu;
- 10) **agroturystyka** – działalność usługowo – turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolna od podatku dochodowego od osób fizycznych;
- 11) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 12) **działalność uciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **działalność nieuciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych ani na podstawie decyzji właściwego organu;
- 14) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:
  - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,
  - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, wiaty, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, itp.),
  - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t. – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe,  
  
z wykluczeniem lokali rozrywkowych i nocnych, tj. lokali z imprezami tanecznymi oraz lokali działających po godzinie 22<sup>00</sup> ;
- 15) **obiekt** – obiekt budowlany, lokal mieszkalny lub użytkowy, urządzenie budowlane;
- 16) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;

- 17) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenie zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;
- 18) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;
- 19) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 20) **zieleń towarzysząca** – na terenach zabudowy - zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe, na terenach rolniczych niezabudowanych – łągi i zadrzewienia śródpolne;
- 21) **dojazd własny** – pas terenu o szerokości co najmniej 5m, łączący w linii prostej nie więcej niż dwie działki budowlane z drogą/ulicą wyznaczoną na rysunku planu, stanowiący własność (współwłasność) korzystających z dojazdu lub udostępniony na zasadzie służebności;
- 22) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
- 23) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących, pomocniczych i gospodarczych;
- 24) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy na działkach przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy/drogi;
- 25) **budynki sąsiednie** – najbliższe budynki w tym samym ciągu zabudowy;
- 26) **planowana ulica i planowana droga** – ulica i droga wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 27) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielenie nowych działek budowlanych;
- 28) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;
- 29) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie lub działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 30) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 31) **rozbudowa** – również dobudowa i nadbudowa;
- 32) **wymiana** – budowa nowego budynku w obrysie budynku, który uległ rozbiórce;
- 33) **adaptacja** – zmiana sposobu użytkowania budynku lub lokalu wraz z niezbędną dla tej zmiany przebudową;
- 34) **rodzaje dachów:**
  - dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14° ,
  - dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 15° do 29° ,
  - dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 30° - 45° ;
- 35) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

## § 6.

Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

## § 7.

1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w §10, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać a także adaptować oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;

z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony dóbr kultury i zabytków.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadkach określonych w przepisach odrębnych oraz w przypadkach:

- 1) przebudowy i wymiany istniejącej zabudowy;
- 2) zabudowy bliźniaczej;

pod warunkiem zgodności z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

## § 8.

1. Istniejące obiekty niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli:

- 1) powstały zgodnie z przepisami;
- 2) są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w rozdziale 5;
- 3) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska;

bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni lokalu.

2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne, zasady kształtowania zabudowy oraz linie zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także - w miarę możliwości - do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także wymiany istniejących obiektów, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

## § 9.

1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod stacje transformatorowe i przepompownie ścieków na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

#### **§ 10.**

Obszar objęty planem dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych oznaczone na rysunku planu symbolem **PU** ,
  - b) tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym:
  - a) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**, w tym: usług użyteczności publicznej (**u**), usług służących obsłudze mieszkańców i podróżnych (**r**),
  - b) teren usług komercyjnych i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **UK/ZP**,
  - c) teren usług publicznych wyznaniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **UPw** ,
  - d) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
  - b) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
  - c) pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 5) tereny zieleni i wód, w tym:
  - a) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - b) tereny ogrodów i sadow oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
  - c) obszary zagrożone powodzią oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**;
- 6) tereny komunikacji, w tym:
  - a) teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
  - b) tereny ulic i dróg oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **KD** , w tym:
    - - ulice i drogi główne – **KDG**,
    - -ulice i drogi zbiorcze – **KDZ** ,
    - ulice i drogi dojazdowe - **KDD** ,
    - ciągi pieszo-jezdne – **KDP** ,
    - drogi wewnętrzne - **KDW** .

#### **§ 11.**

Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 10, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

## **Rozdział 4.** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

### **§ 12.**

Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

### **§ 13.**

1. Przy rozbudowie budynków dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.
2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy budowie nowych i nadbudowie istniejących budynków w ciągach zabudowy:
  - 1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu zabudowy;
  - 2) rodzaj dachu – jak dach jednego z budynków sąsiednich lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy.
3. Zakazuje się:
  - 1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – rozbudowy a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających ich wygląd od strony frontu działki, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;
  - 2) w przypadku budynków wielorodzinnych:
    - a) częściowej nadbudowy,
    - b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),
    - c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek.

## **Rozdział 5.** **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

### **§ 14.**

Istniejące siedliska przyrodnicze prawnie chronione i rośliny objęte ochroną gatunkową, których miejsca występowania wskazane są na rysunku planu, należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zabrania się prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub pogorszenie warunków wegetacji.

### **§ 15.**

1. Należy zachować istniejące zespoły starodrzewia; wycinka tych drzew jest możliwa tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub rewaloryzacyjnymi.
2. Przy zmianach zagospodarowania terenów należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia. Ustalenie dotyczy w szczególności terenów ze wskazanymi na rysunku planu zadrzewieniami do zachowania i kształtowania, na których należy zachować wartościowe zespoły zadrzewień i kształtować je poprzez wymianę i uzupełnienia drzewostanu odpowiednio do warunków siedliskowych i funkcji terenów.
3. Należy zachować pasma zieleni wysokiej wskazane na rysunku planu. Dopuszcza się ich wycinkę tylko jeśli jest to konieczne ze względów pielęgnacyjnych lub dla poprawy bezpieczeństwa ruchu na drodze.
4. Przy ciekach i zbiornikach wodnych należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia oraz uzupełniać je roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną.

## § 16.

Na całym terenie objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 2) deszczowania ścieków rolniczych.

## § 17.

W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymagania:

- 1) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;
- 3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
  - a) dla terenów 2MN i 4MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów 1MN, 3MN i MU - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - c) dla terenów RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenu MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - e) dla terenu 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) na terenach położonych przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG i KDG(KDL), przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, oraz przy przebudowie i remontach takich budynków należy – odpowiednio do zakresu tych prac - stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a - w przypadku nowych budynków - także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu;
- 6) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania.

## § 18.

1. Wskazuje się obszary narażone na niebezpieczeństwo zalewami powodziowymi, w tym:
  - 1) obszary w granicach zalewu  $Q(p)=10\%$  i  $Q(p)=1\%$ ;
  - 2) istniejący polder.
2. W celu ochrony przed skutkami ewentualnych zalewów powodziowych ustala się następujące wymagania:
  - 1) zakazuje się wykonywania prac ziemnych istotnie zniekształcających rzeźbę terenu, w szczególności utrudniających spływ wody, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;



- 2) na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, przy wykonywaniu robót budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy:
    - a) partery nowych budynków wynieść na wysokość nie mniejszą niż 90cm ponad naturalny poziom terenu,
    - b) w nowych oraz rozbudowywanych i przebudowywanych obiektach budowlanych zastosować środki techniczne zwiększające ich odporność na zalewy powodziowe,
    - c) powierzchnię działki budowlanej ukształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający naturalny spływ wody w kierunku istniejących cieków i rowów;
  - 3) na obszarze istniejącego polderu, wyklucza się wszelkie zmiany zagospodarowania terenów kolidujące z jego funkcją, w szczególności lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną.
3. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności zabronione jest wykonywanie obiektów budowlanych, kopanie studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 19.**

1. Wskazuje się zabytki objęte ochroną prawną w formie wpisu do rejestru zabytków województwa opolskiego:
  - park z przełomu XIX i XX wieku (nr wpisu 120/84),
  - stanowisko archeologiczne nr ewid. 8 (nr wpisu 512/79) – wielokulturowe,
  - stanowisko archeologiczne nr ewid. 38 (nr wpisu 571/80) – wielokulturowe.
2. Wszelkie prace przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, wymagają uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków. Przepis § 21 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 20.**

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - kościół parafialny pod wezwaniem Św. Jana Chrzciciela,
  - dom, ul. Wiejska 4.
2. Dla budynków zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki:
  - 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wewnątrz;
  - 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

#### **§ 21.**

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:
  - stanowisko archeologiczne nr ewid. 3 – wielokulturowe,
  - stanowisko archeologiczne nr ewid. 4 – wielokulturowe,
  - stanowisko archeologiczne nr ewid. 6 – punkt osadniczy wczesne średniowiecze,

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 7 – ślad osadnictwa średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 16 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 17 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 18 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 20 – ślad osadnictwa wczesne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 21 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 23 – punkt osadniczy średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 24 – osada XIV-XVw,
- - stanowisko archeologiczne nr ewid. 25 – punkt osadniczy, okres prehistoryczny,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 27 – wielokulturowe,
- - stanowisko archeologiczne nr ewid. 37 – punkt osadniczy XI w,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 40 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 41 – wielokulturowe.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

## § 22.

1. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych na obszarze ochrony walorów kulturowych, obejmujących historycznie ukształtowany układ ruralistyczny, ustala się wymagania:

- 1) należy zachować istniejący układ zabudowy pochodzącej sprzed 1945r.;
- 2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
- 3) należy, z zastrzeżeniem § 20, zachować charakter istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945r., w tym formę architektoniczną i rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych oraz walory stylowe;
- 4) architektura nowych budynków powinna nawiązywać charakterem do architektury budynków, o której mowa w pkt. 3, w szczególności:
  - a) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz do budowy ogrodzeń stosować materiały tradycyjne (zalecany do wykończenia ścian i ogrodzeń – kamień wapienny),
  - b) nachylenie podstawowych połaci dachowych – 38° - 45°; dopuszcza się inne nachylenie w nawiązaniu do geometrii dachów budynków istniejących na tym samym terenie pochodzących sprzed 1945r. oraz w budynkach gospodarczych,
  - c) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,
  - d) zakaz realizacji budynków z dachami uskokowymi i asymetrycznymi,
  - e) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.

2. Tereny wymagające rehabilitacji należy zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych, z uwzględnieniem – odpowiednio - zasad ochrony zabytków określonych w § 19 oraz zasad ochrony walorów kulturowych określonych w ust. 1 pkt .

## **Rozdział 7.** **Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 23.**

1. Za przestrzenie publiczne uznaje się następujące tereny:
  - 1) teren zabytkowego parku 1ZP;
  - 2) teren zieleni urządzonej 2ZP;
  - 3) teren placu KP;
  - 4) tereny ulic.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zakazy:
  - 1) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących oraz kiosków i straganów poza dopuszczonymi w przepisach szczegółowych;
  - 2) zakazuje się sytuowania reklam:
    - a) na terenach 1ZP i 2ZP,
    - b) na drzewach,
    - c) na obiektach sytuowanych dla ozdoby (latarnie, rzeźby, fontanny),
    - d) na elewacjach frontowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy oraz na ogrodzeniach posesji od strony przestrzeni publicznych, poza szyldami i tablicami informującymi o działalności gospodarczej prowadzonej – odpowiednio – w budynku lub na posesji, umieszczonymi w rejonie wejść.

### **§ 24.**

Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem terenu 1ZP, powinny być ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5m. W przypadku, gdy na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

## **Rozdział 8.** **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

### **§ 25.**

1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:
  - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1 dom;
  - 3) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m2 pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
  - 4) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta) – 1mo/ 20-30 m2 pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
  - 5) sklepy do 700 m2 pow. użytkowej – 1mp/30-50 m2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
  - 6) kościoł - 1mp/10-40 miejsc siedzących;
  - 7) boisko sportowe – 1mp/50 m2 pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;

- 8) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
  - 9) kręgielnie – 1mp/1tor;
  - 10) restauracje – 1mp/4-8 m2 pow. sali dla gości;
  - 11) salony gry – 1mp/10-20 m2 pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
  - 12) hotele, pensjonaty – 1mp/4 łóżka;
  - 13) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 1mp;
  - 14) hurtownie, przedsiębiorstwa -1mp/50/70 m2 pow. użytkowej lub 1mp/3 osoby zatrudnione;
  - 15) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
  - 16) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
  - 17) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia.
2. Dla obiektów nie ujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych należy przyjmować przez analogię.

## **§ 26.**

Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określają - indywidualnie dla poszczególnych terenów - przepisy szczegółowe.

## **Rozdział 9.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

## **§ 27.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym, określonych na rysunku planu - bez ograniczeń, a także z istniejącej drogi głównej, istniejącej drogi zbiorczej i planowanej drogi wewnętrznej 2 KDW(KDG) - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych
2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg zawarte są w przepisach szczegółowych.
3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.
4. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
  - 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
  - 3) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
  - 4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;
  - 5) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.);
  - 6) w pasach przeznaczonych dla ruchu pieszego zakazuje się realizowania stopni, ramp oraz sytuowania znaków, latarni, obiektów małej architektury, itp. ograniczających możliwość swobodnego przejścia.
5. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę i rozbudowę dróg, w tym:
  - pasy terenów szerokości 25m pod budowę obwodnicy drogowej wsi Obrowiec w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423,
  - pas terenu szerokości 25m pod budowę drogi łączącej drogę wojewódzką nr 423 z drogą krajową nr 45 – jako alternatywa dla trasy w ciągu drogi 2KDW(KDG),

- pasy terenów wzdłuż istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej nr 423 - pod rozbudowę drogi do wymaganej szerokości 25m.

W granicach rezerw terenowych wyklucza się zmiany istniejącego sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

## **Rozdział 10.**

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

#### **§ 28.**

1. Istniejące na obszarze planu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki wodno-ściekowej – do zachowania.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

#### **§ 29.**

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną; na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych na terenach 1PU i 2PU z ujęć zakładowych.

#### **§ 30.**

1. Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji – do bezodpływowych zbiorników wybieralnych. Na terenach RM dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
2. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.
3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

#### **§ 31.**

1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej.
2. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych itp. - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 32.**

1. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez dystrybutora.

2. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.
3. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy zastąpić liniami kablowymi.

### **§ 33.**

- 1) Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.
- 2) Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 28 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.
- 3) Lokalizacja bazowych stacji telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 34.**

Zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych lub lokalnych kotłowni obsługujących teren, na którym się znajdują.

### **§ 35.**

1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunalne składowisko odpadów.
2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

### **§ 36.**

1. Wyznacza się tereny istniejących i planowanych obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,
    - b) na terenach 3PU i 4PU - lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
    - c) na terenie 3PU – uzupełniająco lub alternatywnie – usługi użyteczności publicznej związane z obsługą podróżnych, w powiązaniu z sąsiadującym terenem 3 UK/ZP,
    - d) na terenie 4PU - rolniczą działalność produkcyjną i obsługi rolnictwa;
  - 2) wyklucza się działalność uciążliwą.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) terenów 1PU i 2PU - z drogi 2 KDW (KDG) nie więcej niż dwoma zjazdami na teren 1 PU i jednym zjazdem na teren 2PU, a w przypadku działek bez dostępu do drogi 2 KDW(KDG) – z drogi 2 KDG na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - b) terenu 3PU - z drogi 2 KDG istniejącym zjazdem,
    - c) terenu 4PU – z ulicy KDD bez ograniczeń i z ulicy 1KDG(KDL) istniejącymi zjazdami;
  - 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze ochrony walorów kulturowych określonych w § 22;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) na terenach 1PU, 2PU i 3PU – 26m, mierząc od linii rozgraniczającej drogi 2KDG,
    - b) na terenie 4PU – 10m, mierząc od linii rozgraniczającej drogi 1KDG(KDL) i 5m, mierząc od linii rozgraniczającej drogi KDD;
  - 4) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą;
  - 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
    - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,
    - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) na terenie 4PU należy zachować istniejący starodrzew zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1, a jego powierzchni nie wlicza się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
  - 7) wysokość budynków:
    - a) na terenach 1PU, 2PU i 3PU - do 15m, z dopuszczeniem wyższych budynków produkcyjnych tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
    - b) na terenie 4PU – wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie większa niż najwyższego istniejącego budynku na tym terenie.
4. Na terenach 1PU, 2PU, 3PU wyklucza się przedsięwzięcia, których realizacja może spowodować:
- 1) znaczące oddziaływanie na obszar Natura 2000 „Żywocickie Łęgi”;
  - 2) przekroczenie standardów wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicą z miastem Krapkowice.

### § 37.

1. Wyznacza się teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **MP**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod zakłady rzemieślnicze z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - 1) mieszkania właścicieli zakładów mogą być realizowane w formie lokalu wbudowanego w budynku usługowym lub w formie budynku mieszkalnego jednorodzinne;
  - 2) wyklucza się działalność uciążliwą.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy 1KDG(KDL), przy czym należy ograniczyć liczbę nowych zjazdów wykorzystując, w miarę możliwości zjazdy istniejące;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 10m, mierząc od linii rozgraniczającej ulicy 1KDG(KDL);

- 3) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 4) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 wliczając miejsca garażowe;
- 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
  - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
  - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 6) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;
- 7) dachy wysokie dwu lub wielospadowe.

## **Rozdział 2.** **Tereny zabudowy usługowej**

### **§ 38.**

1. Wyznacza się nowy teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod usługi służące obsłudze mieszkańców i podróżnych, w tym motoryzacyjne, techniczne, handlu, gastronomii, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) inne usługi użyteczności publicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
    - b) mieszkania właścicieli zakładów;
  - 2) wyklucza się działalność uciążliwą.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDG(KDL), przy czym należy ograniczyć liczbę nowych zjazdów wykorzystując, w miarę możliwości zjazdy istniejące;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 10m, mierzac od linii rozgraniczającej ulicy 1KDG(KDL);
  - 3) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
  - 4) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zielenią towarzyszącą;
  - 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
    - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 40,
    - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30;
  - 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;
  - 7) rodzaj dachu dowolny, przy czym na całym terenie wszystkie budynki powinny mieć taki sam rodzaj dachu;
  - 8) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się kioski i stragany.

### **§ 39.**

1. Wyznacza się nowy teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UKu**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod komercyjne usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem uzupełniająco lub alternatywnie:



- 1) publicznych usług użyteczności publicznej,
  - 2) budynków mieszkalno-usługowych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD i terenu KP;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 5m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
    - b) 10m od linii rozgraniczającej terenu KP;
  - 3) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
  - 4) dopuszcza się przekrycie istniejących rowów w sposób nie utrudniający spływu wód;
  - 5) w granicach terenu należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą; dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na sąsiednim terenie KP;
  - 6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
    - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 40,
    - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30;
  - 7) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;
  - 8) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zasady określone dla obszaru ochrony walorów kulturowych w § 22;
  - 9) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się kioski i stragany.

#### § 40.

1. Wyznacza się teren usług komercyjnych i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UK/ZP**, obejmujący teren istniejących nieużytków ze zbiornikami wodnymi w wyrobiskach poeksploatacyjnych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod usługi rekreacyjne i/lub obsługi podróżnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDG jednym zjazdem;
  - 2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
  - 3) teren zagospodarować z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych i istniejącej zieleni, z możliwością dostosowania tych elementów do nowej funkcji;
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym jednego budynku, z następującymi warunkami:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 26m od linii rozgraniczającej drogi,
    - b) wymagany parking zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25,
    - c) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60, nie wliczając powierzchni zbiorników wodnych,
    - d) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością trzeciej w poddaszu.

#### § 41.

1. Wyznacza się teren usług wyznaniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UPw, obejmujący teren istniejącego zabytkowego kościoła.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDG(KDL) istniejącymi zjazdami;
  - 2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
  - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom i przebudowie oraz uzupełnianiu o towarzyszące obiekty małej architektury z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 21.

#### § 42.

1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US , obejmujący teren istniejącego boiska.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne z dopuszczeniem jednego budynku socjalno-sanitarnego (szatnie, sanitariaty).
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDG(KDL) bezpośrednio istniejącymi zjazdami oraz przez ciąg pieszo-jezdny 2KDP;
  - 2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
  - 3) istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
  - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDG(KDL) i 5m od linii rozgraniczającej ciągu 2KDP;
  - 5) w granicach terenu należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń izolacyjną na granicy z ulicą 1KDG(KDL);
  - 6) wysokość budynku, o którym mowa w ust. 2 - jedna kondygnacja pełna z możliwością wykorzystania dodatkowo poddasza na cele użytkowe.

#### § 43.

1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 2US , obejmujący teren istniejących obiektów rekreacyjno-sportowych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod obiekty rekreacyjne i sportowe z dopuszczeniem:
  - 1) usług wypoczynkowych, rekreacyjnych, sportowych, turystycznych, w tym hotelowych;
  - 2) mieszkania właściciela terenu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDG istniejącym zjazdem;
  - 2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
  - 3) istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
  - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 26m od linii rozgraniczającej drogi;
  - 5) w granicach terenu należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą;

- 6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:
  - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 10,
  - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70;
- 7) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;
- 8) dachy wysokie dwu lub wielospadowe.

### **Rozdział 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej**

#### **§ 44.**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU/MW** – obejmujący teren istniejącej zabudowy usługowej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub wielorodzinną z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - 1) dopuszcza się usługi odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej, z wyłączeniem usług motoryzacyjnych innych niż mały warsztat samochodowy oraz lokali rozrywkowych i nocnych, o których mowa w § 5 pkt 14.
3. Możliwe łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach jednej działki budowlanej Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy KDD i ciągu pieszo-jezdnego 3KDP;
  - 2) dopuszcza się podziały parcelacyjne terenu pod warunkiem zachowania warunku określonego w pkt 1;
  - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
  - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicy KDD i ciągu 3KDP;
  - 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6;
  - 6) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, wliczając miejsca garażowe;
  - 7) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
    - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,
    - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40;
  - 8) wysokość:
    - a) budynków podstawowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe, przy czym wysokość dolnych krawędzi podstawowych połączeń dachowych nie może być większa niż 6m,
    - b) budynków pomocniczych i gospodarczych – jedna kondygnacja;
  - 9) dachy:
    - a) w budynkach podstawowych - wysokie dwu lub wielospadowe,
    - b) w budynkach pomocniczych i gospodarczych – takiego rodzaju jak w budynku podstawowym znajdującym się na tej samej działce budowlanej.

## § 45.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **3MN**, obejmujące istniejącą i planowaną zabudowę głównie jednorodziną w ciągach istniejących ulic.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem:
  - 1) działalności gospodarczej odpowiadającej kryteriom działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi – bez ograniczeń;
  - 2) usług użyteczności publicznej i małych warsztatów samochodowych:
    - a) w budynkach mieszkalno-usługowych, tj. budynkach z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o dowolnych proporcjach powierzchni tych lokali,
    - b) w budynkach usługowych wolnostojących,  
wyłącznie na działkach budowlanych położonych bezpośrednio przy ulicach, z wyłączeniem ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
  - 3) adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej na usługi użyteczności publicznej lub usługi techniczne odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej;
  - 4) na terenach 3MN - zabudowy zagrodowej, w tym hodowli zwierząt gospodarskich odpowiadającej kryteriom działalności nieuciążliwej;
  - 5) placów zabaw.
3. Budynki usługowe wolnostojące, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, mogą występować łącznie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w granicach jednej działki budowlanej, a także na wydzielonych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem, że suma powierzchni działek przeznaczonych na działalność gospodarczą bez zabudowy mieszkaniowej w granicach jednego terenu nie może przekroczyć 20% powierzchni tego terenu.
4. W granicach jednej nieruchomości z istniejącym budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego pod warunkiem uprzedniego wydzielenia dla niego działki budowlanej zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic;
  - 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 22 ust. 1 pkt 2, podziały parcelacyjne polegające na wydzieleniu działek budowlanych w drugim rzędzie istniejącej zabudowy pod warunkiem:
    - a) zapewnienia wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) zachowania odpowiednio warunków określonych w pkt. 5, 6, 7, 8;
  - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze ochrony walorów kulturowych określonych § 22;
  - 4) nowe działki budowlane, można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału;
  - 5) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
    - a) 450 – 1000 m<sup>2</sup> – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych bez lokalu użytkowego,
    - b) do 1500 m<sup>2</sup> – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem użytkowym,
    - c) do 2000 m<sup>2</sup> – dla pozostałej zabudowy;

- 6) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
  - a) 18 – 25 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wolnostojącym,
  - b) 14 – 18 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym bliźniaczym,
  - c) do 50m - dla działek z pozostałą dopuszczoną zabudową;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt. 5 i 6 w przypadkach, kiedy ze względu na istniejące uwarunkowania nie jest możliwe ich zachowanie;
- 8) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, wliczając miejsca garażowe;
- 9) na działkach z granicami bocznymi równoległymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 10) na działkach z granicami bocznymi nierównoległymi, budynki należy sytuować w nawiązaniu do układu budynków sąsiednich;
- 11) ustala się linie zabudowy następująco:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu ustala się linię zabudowy stanowiącą przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;
- 12) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, oraz - przy obiektach usługowych - miejsca postojowe dla klientów;
- 13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:
  - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy- 30,
  - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 14) dla pozostałej dopuszczonej zabudowy ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:
  - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,
  - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 15) forma architektoniczna nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych oraz innych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy, powinna być dostosowana do formy budynków sąsiednich lub do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, wysokości, rodzaju dachu i kierunku głównej kalenicy;
- 16) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
  - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50m<sup>2</sup> ,
  - b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4m,
  - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
  - d) rodzaj dachu jak w budynku mieszkalnym,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie w budynkach dobudowanych do budynków mieszkalnych, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza wysokości dolnej krawędzi podstawowych połączy dachu budynku mieszkalnego a powierzchnia zabudowy nie przekracza 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 17) wymagania określone w pkt 16 nie dotyczą budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej przeznaczonych do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu i maszyn rolniczych oraz płodów rolnych;

- 18) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do istniejących ogrodzeń przeważających w tym samym ciągu działek w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu.
6. Na terenach z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi nową zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wymaganych odległości określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest przełożenie lub skablowanie linii, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci.

#### § 46.

1. Wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN, 4MN**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod planowane zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem działalności gospodarczej odpowiadającej kryteriom działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parcelacja i zabudowa terenu 4MN wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący cały teren.
4. Ustala się obowiązek realizacji projektowanych ulic i infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura techniczna obejmować powinna co najmniej sieć wodociągową i elektroenergetyczną.
5. Do czasu zrealizowania inwestycji, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się na terenach 2MN:
  - 1) lokalizację nowej zabudowy na istniejących działkach budowlanych;
  - 2) wydzielanie nowych działek budowlanych z własnym dojazdem, w sposób nie kolidujący z projektowanym układem zabudowy.
6. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
    - a) na terenach 2MN z planowanych ciągów pieszo-jezdnych, z zastrzeżeniem ust. 5,
    - b) na terenie 4MN z ciągów pieszo-jezdnych wydzielonych w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 3, włączonych do drogi 1KDD(KDL) zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;
  - 2) zabudowę jednorodzinną można realizować w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
  - 3) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami;
  - 4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
    - a) 450 – 900 m<sup>2</sup> – dla budynków wolnostojących, bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,
    - b) do 450 m<sup>2</sup> – dla domów jednorodzinnych szeregowych;
  - 5) szerokość działek budowlanych:
    - a) 18 – 25 m – dla budynków wolnostojących,
    - b) 14 – 18 m – dla budynków bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,
    - c) 6 – 9 m – dla budynków w zabudowie szeregowej;
  - 6) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt. 4 i 5 w przypadkach, kiedy ze względu na istniejące uwarunkowania nie jest możliwe ich zachowanie;
  - 7) nowe granice boczne działek równoległe do istniejących granic ewidencyjnych działek;
  - 8) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, wliczając miejsca garażowe;

- 9) budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do granic działek, o których mowa w pkt 7;
- 10) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne;
- 11) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 12) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
  - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,
  - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja z możliwością drugiej kondygnacji w poddaszu; wysokość dolnej krawędzi głównych połaci dachowych 3,5 – 4,5m;
- 14) dachy wysokie dwu lub wielospadowe;
- 15) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
  - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4m,
  - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
  - d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;
- 16) w jednym ciągu działek obowiązuje taka sama wysokość ogrodzenia.

#### **§ 47.**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, obejmujący teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD;
  - 2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;
  - 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać:
    - a) remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, zgodnie z przeznaczeniem terenu, bez nadbudowy,
    - b) uzupełnianiu o obiekty małej architektury i zieleni towarzyszącą podnoszące standard zamieszkiwania;
  - 4) obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych określone w § 25, wliczając miejsca garażowe;
  - 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenów:
    - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
    - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40.

### **Rozdział 4. Tereny użytkowe rolniczo**

#### **§ 48.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, obejmujące istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową z następującymi dopuszczeniem:
  - 1) usług agroturystycznych;

- 2) hodowli zwierząt gospodarskich z wykluczeniem działalności uciążliwej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic i dróg;
  - 2) wyklucza się parcelację terenów;
  - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
  - 4) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
  - 5) dachy:
    - a) w budynkach mieszkalnych - wysokie dwu lub wielospadowe,
    - b) w budynkach gospodarczych - wysokie lub niskie dwu lub wielospadowe.

#### **§ 49.**

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ** obejmujące grunty rolne, w tym:
  - 1) **R** - głównie upraw polowych;
  - 2) **RZ** - głównie trwałych użytków zielonych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - 1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2:
    - a) sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) drogi rolnicze (dojazdowe do gruntów rolnych),
    - c) urządzenia gospodarki wodnej – melioracyjne i przeciwpowodziowe,
    - d) stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - e) na terenach R – wiaty gospodarcze do przechowywania płodów rolnych, pod warunkiem, że realizacja dopuszczonych przedsięwzięć jest zgodna przepisami ogólnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
  - 2) na terenach RZ gospodarka rolna i inne dopuszczone w pkt. 1 przedsięwzięcia powinny być podporządkowane ochronie środowiska, w szczególności ochronie wód, istniejących zbiorowisk łąkowych, szuwarowych i wodnych, oraz krajobrazu; zakazuje się:
    - a) dokonywania zmian stosunków wodnych służących innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna,
    - b) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych.

### **Rozdział 5. Tereny zieleni i wód**

#### **§ 50.**

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** , obejmujące:
  - 1) **1ZP** - teren byłego zabytkowego parku;
  - 2) **2ZP** – teren zieleni ze zbiornikiem i ciekim wodnym w terenie zabudowanym.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, pkt 1 przeznacza się na park wiejski.



3. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przeznaczają się na zieleniec o funkcji estetycznej i wypoczynkowej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) teren 1ZP - wymaga rewaloryzacji i zagospodarowania na cele wypoczynkowe z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 19, oraz zasad ochrony starodrzewia określonych w § 15 ust. 1;
  - 2) teren 2ZP – zagospodarować zielenią w powiązaniu ze zbiornikiem i ciekami wodnymi; możliwa lokalizacja obiektów małej architektury wzbogacających estetyczną i wypoczynkową funkcję terenu.

#### **§ 51.**

1. Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**, obejmujące tereny ogrodów i użytków rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową oraz istniejących upraw sadowniczych.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod gruntowe uprawy sadowniczo-ogrodnicze z dopuszczeniem:
  - a) upraw szklarniowych, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń,
  - b) lokalizacji jednego, w granicach każdej nieruchomości, budynku gospodarczego nie wymagającego pozwolenia na budowę.

#### **§ 52.**

1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, obejmujący teren czynnego cmentarza.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu.

### **Rozdział 7. Tereny komunikacji**

#### **§ 53.**

1. Wyznacza się teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się na reprezentacyjny plac wiejski pełniący funkcję integracyjnej przestrzeni publicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) zachować istniejące ciągi komunikacyjne i istniejącą zielenią;
  - 2) teren zagospodarować trwałą estetyczną nawierzchnią, zielenią o funkcji estetycznej i obiektami małej architektury podnoszącymi walory estetyczne i użytkowe placu;
  - 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów O.S.P. z możliwością ich remontowania, przebudowy i rozbudowy do 25% istniejącej powierzchni zabudowy, bez nadbudowy o dodatkowe kondygnacje, z zachowaniem dotychczasowej funkcji;
  - 4) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych, poza okazjonalnymi związanymi z imprezami organizowanymi w budynku straży pożarnej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych tylko w ramach okazjonalnych kiermaszów;
  - 6) dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków” gastronomicznych bez obiektów kubaturowych.

#### **§ 54.**

1. Wyznacza się teren parkingów publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących ulic KDD i 2KDP;
- 2) wyklucza się parcelację terenu;
- 3) teren zagospodarować trwałą nawierzchnią, z wydzieleniem miejsc postojowych dla samochodów i pasów komunikacyjnych, oraz zielenią towarzyszącą, w tym ciągiem zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi KDD;
- 4) zaleca się urządzenie zieleni i ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 55.

1. Wyznacza się tereny drogi głównej oznaczone symbolami **1KDG(KDL), 2KGG i 2KDG(KDL)** w ciągu drogi wojewódzkiej 423.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych – istniejąca;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 1KDG(KDL) – przekrój uliczny;
- 4) tereny 2KDG i 2KDG(KDL) – przekrój drogowy.

3. Po wybudowaniu obwodnicy, dla odcinków drogi 1KDG(KDL) i 2KDG(KDL) przewiduje się klasę lokalną.

#### § 56.

1. Wyznacza się tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ i 2KDZ** w ciągu drogi powiatowej nr 27-826 Gogolin – Obrowiec.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala, się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren 1KDZ – przekrój uliczny;
- 4) teren 2KDZ – przekrój drogowy;
- 5) zalecana budowa ścieżki rowerowej.

#### § 57.

1. Wyznacza się tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego - 10m; na terenach istniejącego zainwestowania, w wypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się mniejszą szerokość ulic, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę ulic w istniejących liniach rozgraniczających.

#### § 58.

1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP i 3KDP**.

2. Dla ciągów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość w linach rozgraniczających:

- a) ciągów 1KDP – istniejąca lecz nie mniejsza niż 5m,
  - b) ciągu 2KDP – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ciągów 3KDP – 6m;
- 2) na zakończeniu ciągów nieprzelotowych wymagane urządzenie placyków do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nawierzchnie ciągów wykonać w jednym poziomie różnicując pasy ruchu kołowego i pieszego kolorem i fakturą nawierzchni, bez wydzielania jezdni krawężnikami;
  - 4) minimalny promień skrętu – 6 m.

#### **§ 59.**

1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW(KDG)**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczona się pod drogę wewnętrzną obsługującą tereny 1PU i 2PU oraz pod zieleń.
3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
  - 1) szerokość pasa drogowego 15m;
  - 2) przekrój drogowy;
  - 3) teren poza pasem drogowym zagospodarować zielenią bez trwałych nasadzeń.
4. Docelowo przewiduje się możliwość rozbudowy drogi do klasy głównej i włączenia w ciąg drogi realizowanej dla połączenia drogi wojewódzkiej nr 423 z drogą krajową nr 45 - jako rozwiązanie alternatywne dla trasy rezerwowanej wzdłuż zachodniej granicy terenu 1PU.

#### **§ 60.**

1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczona się pod drogę wewnętrzną dojazdową do terenu RM.
3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
  - 1) szerokość pasa drogowego istniejąca;
  - 2) przekrój drogowy.

### **DZIAŁ III. Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 61.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicy terenów oznaczonych na rysunku plan symbolami:

UP, UK, US - 30 %

1MN, 3 MN - 5 %

2MN, 4MN - 5 %

MU i MP - 5 %

RM - 5 %

#### **§ 62.**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

**§ 63.**

Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

**§ 64.**

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Malnia, Chorula, Góraźdże, Kamionek i Obrowiec zatwierdzony uchwałą nr XXXV/266/2002 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia z dnia 26 lutego 2002r. ( Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 36, poz. 526 oraz z 2003r. Nr 82, poz. 1605) w części objętej niniejszą uchwałą.

**§ 65.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

**§ 66.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gogolinie

**Franciszek Holeczek**