

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIERAWA

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą Nr VI/48/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce

Rada Gminy Bierawa

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXI/155/2016 Rady Gminy Bierawa z dnia 26 września 2016 r.

i uchwała:
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa
dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 - Nr 3 o nazwie „Rysunek planu Nr 1 - Nr 3” stanowiące integralną część niniejszej uchwały oraz będące graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000, w podziale na:
 - a) załącznik Nr 1 - sołectwo Bierawa,
 - b) załącznik Nr 2 - sołectwo Stare Koźle,
 - c) załącznik Nr 3 - sołectwo Brzeźce;
 - 2) załącznik Nr 4 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 5 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
2. W załącznikach do niniejszej uchwały wymienionych w ust. 1 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;
 - 6) granice stref:
 - a) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 7) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. W załącznikach Nr 1 - Nr 3 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice terenu i obszaru górniczego "Bierawa VI";
 - 2) granice terenu górniczego "Kotłarnia 4";

- 3) granice złoża kruszy naturalnych "Bierawa" (ID 1524);
 - 4) granice stref bezpośrednich ujęć wód podziemnych;
 - 5) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych;
 - 6) granice terenów położonych w odległości 50,0 m od granic cmentarza;
 - 7) granice terenów położonych w odległości 150,0 m od granic cmentarza;
 - 8) granice terenów położonych w odległości 500,0 m od granic cmentarza;
 - 9) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
 - 10) lokalizacja stanowisk archeologicznych;
 - 11) granice użytku ekologicznego "Gacek";
 - 12) pomniki przyrody;
 - 13) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat;
 - 14) granice terenów zamkniętych;
 - 15) położenie obszaru objętego planem w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - "Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka".
4. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu stanowią elementy informacyjne planu.
 5. Zastosowane na rysunkach planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
 - 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – symbol położenia terenu w poszczególnych sołectwach gminy:
 - a) A – sołectwo Bierawa - załącznik Nr 1,
 - b) B – sołectwo Stare Koźle - załącznik Nr 2,
 - c) C – sołectwo Brzeźce - załącznik Nr 3;
 - 2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
 - 3) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
 6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 2174 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr VI/48/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce.

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

- 1) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz szklarnie służące wyłącznie produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także budowle rolnicze, o których jest mowa w przepisach odrębnych dotyczących budowli rolniczych;
- 2) budowlach hydrotechnicznych - należy przez to rozumieć budowle przeciwpowodziowe w formie wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 4) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 5) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunkach planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 6) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 7) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany;

- 8) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie ustalone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną szerokość elewacji frontowej, maksymalną wysokość i geometrię dachu obiektu;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunkach planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 12) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 13) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 14) obiektach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjne obiekty towarzyszące drogom i ścieżkom rowerowym, pełniące funkcje ochrony rowerzystów przed deszczem i słońcem wraz z możliwością lokalizacji sanitariatów oraz obiektów związanych z wypożyczaniem i serwisem sprzętu rowerowego;
- 15) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 18) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 19) rysunku planu – należy przez to rozumieć każdy z trzech rysunków w skali 1:2000, przy czym w planie wprowadzono następujące oznaczenia rysunków:
 - a) rysunek Nr 1 – sołectwo Bierawa,
 - b) rysunek Nr 2 – sołectwo Stare Koźle,
 - c) rysunek Nr 3 – sołectwo Brzeźce;
- 20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 21) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 22) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 23) strefie technologicznej od sieci elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci 110 kV i 220 kV, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- 24) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 25) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 26) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

- b) gastronomii,
 - c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) hotelarstwa,
 - f) kultu religijnego;
- 27) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urzędzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne i pralnicze;
 - 28) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
 - 29) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;
 - 30) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty lub ich części, które towarzyszą lub są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
 - 31) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury;
 - 32) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością wysoką i niską jako tereny oddzielające funkcjonalnie i optycznie tereny uciążliwe dla otoczenia od terenów sąsiednich.

§ 3. 1. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.
3. Powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 12 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów

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

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 3) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 8) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 9) **PE** – tereny eksploatacji powierzchniowej;
- 10) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 11) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **ZC** – cmentarze;

- 14) **R** – tereny rolnicze;
 - 15) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
 - 16) **ZL** – tereny lasów;
 - 17) **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 18) **WS2** – tereny budowli hydrotechnicznych;
 - 19) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”;
 - 20) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”;
 - 21) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
 - 22) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
 - 23) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
 - 24) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 25) **KDP** – tereny parkingów;
 - 26) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 27) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
 - 28) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - 29) **KK** – tereny kolejowe.
2. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 19-25 stanowią elementy systemu komunikacji drogowej.
 3. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 26-28 wchodzi w skład systemu infrastruktury technicznej.
 4. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 29 stanowią elementy systemu komunikacji kolejowej.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunkach planu,
 - b) z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1 lit. b ograniczenie kolorów połączeń dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
 - c) z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1 lit. e na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach,
 - d) konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego oraz pozostawienie pasów terenów o szerokości minimum 5,0 m od brzegów cieku wolnych od zabudowy wzdłuż tych cieków;
- 2) zakazuje się:
 - a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
 - b) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych,
 - c) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów,
 - d) stosowania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł od strony terenów dróg publicznych o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD**,
 - e) lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym dróg wojewódzkich;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem pozostałych przepisów dotyczących sytuowania budynków,
 - b) możliwość lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, przy zachowaniu warunku sytuowania tylko jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej od strony drogi publicznej.

- c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. 1. Na obszarze objętym planem występuje strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny wsi Bierawa w granicach pokazanych na rysunku planu.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:
- 1) zakaz:
 - a) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d lokalizacji obiektów jednokondygnacyjnych,
 - b) stosowania dachów w kolorze czarnym i dachów błyszczących,
 - c) realizacji zabudowy z zastosowaniem podcieni, słupków, kolumn, uskokowych kalenic i okapów połączeń dachowych wystających powyżej 30,0 cm poza elewację,
 - d) stosowania dachów wielospadowych i mansardowych,
 - e) stosowania elewacji niebieskich, zielonych, różowych, fioletowych i czerwonych;
 - 2) nakaz:

- a) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, a w szczególności rozplanowania dróg, ulic, placów oraz linii zabudowy i zieleni o charakterze zabytkowym,
 - b) utrzymanie dotychczasowej wysokości zabudowy przeważających budynków,
 - c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d zabudowy o wysokości co najmniej 2 kondygnacje nadziemne z dachem spadzistym z utrzymaniem dotychczasowej geometrii dachów, przeważającego rodzaju i koloru pokrycia,
 - d) stosowania dachów ceramicznych w kolorze naturalnej czerwieni,
 - e) utrzymania dotychczasowego usytuowania budynków względem drogi - szczytowo lub kalenicowo z zachowaniem istniejących linii zabudowy,
 - f) utrzymanie aktualnie występujących proporcji w realizacji nowych kubatur budynków,
 - g) stosowania elewacji tynkowanych w odcieniach naturalnych beży, ugrów, szarości i złamanych bieli oraz elewacji ceglanych,
 - h) stosowania ścian szczytowych symetrycznych;
- 3) dopuszcza się:
- a) stosowanie dachów ceramicznych lub innych w kolorze brązowym,
 - b) realizację doświetleń poddaszy poprzez symetryczne lukarny stosowane na osiach elewacji;
 - c) realizację doświetleń poddaszy oknami połaciowymi,
 - d) realizację budynków garażowych o wysokości do 6,0 m z dachami płaskimi oraz realizacji zabudowy usługowej z dachami płaskimi.

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

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

2. Ustala się granice strefy "OW" - obserwacji archeologicznej obejmującą obszar ochrony stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1 wraz z otoczeniem w promieniu 50,0 m od centrum stanowiska (w przypadku stanowiska o charakterze śladów osadnictwa; w przypadku stanowisk archeologicznych o indywidualnie określonych granicach ochronie podlega otoczenie w odległości 50,0 m od granicy).
3. W strefach "OW" obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.
4. Na obszarze objętym planem występuje nieoznaczone na mapach stanowisko archeologiczne:

Lokalizacja w miejscowości	Numer stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Rodzaj stanowiska
Bierawa	3	97-40	osada
Bierawa	17	97-40	śląd osadnictwa
Bierawa	19	97-40	śląd osadnictwa
Bierawa	21	97-40	śląd osadnictwa
Bierawa	22	97-40	śląd osadnictwa
Bierawa	23	97-40	śląd osadnictwa

Bierawa	24	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	25	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	26	97-40	ślad osadnictwa
Bierawa	27	97-40	ślad osadnictwa
Stare Koźle	2	97-40	ślad osadnictwa
Stare Koźle	3	97-40	ślad osadnictwa
Stare Koźle	4	97-40	skarb monet
Brzeźce	1	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	2	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	3	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	4	97-40	osada
Brzeźce	5	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	6	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	7	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	8	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	9	97-40	ślad osadnictwa
Brzeźce	10	97-40	skarb monet

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

- 1) kościół parafialny p.w. św. Trójcy w Bierawie przy ul. Kościelnej 4 - Nr rejestru 111/54 z dnia 12.07.1954 r. - na terenie o symbolu **A8U**;
 - 2) mogiła Powstańców Śląskich na cmentarzu parafialnym w Bierawie przy ul. Powstańców Śląskich - Nr rejestru 150/87 z dnia 1.06.1987 r. - na terenie o symbolu **A1ZC**;
 - 3) Kościół parafialny p.w. Jana Nepomucena w Starym Koźlu przy ul. Szkolnej 7 - Nr rejestru 1205/66 z dnia 14.03.1966 r. - na terenie o symbolu **B16U**;
 - 4) cmentarz parafialny w Starym Koźlu przy ul. Szkolnej 7 - Nr rejestru 259/90 z dnia 27.06.1990 r. - na terenie o symbolu **B1ZC**.
2. Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

- b) domy przy ul. Nowej 17, 24, 25, 28, 40,
 - c) szkoła przy ul. Gliwickiej 3,
 - d) kapliczka św. Jadwigi przy domu ul. Gliwicka 28.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:
- 1) nakaz:
 - a) zachowania lub przywrócenia form zabytków z ich wystrojem,
 - b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
 - c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów,
 - d) odtworzenie historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany,
 - e) konieczność ochrony i restauracji kapliczek przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej,
 - f) zachowanie w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji budynków zabytkowych i dostosowanie wprowadzonych współcześnie funkcji do ich historycznie ukształtowanych układów oraz eliminowanie funkcji uciążliwych, wpływających w sposób degradujący na te obiekty;
 - 2) zakaz:
 - a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiana jako zakaz dobudowy i nadbudowy,
 - b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,
 - d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;
 - 3) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 13. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach o symbolach **MW, MN1, MN2** i **MU** – 600,0 m²,
 - b) na terenach o symbolach **U** – 800,0 m²,
 - c) na terenach o symbolach **UC, PU** i **PE** – 1000,0 m²,
 - d) na terenach o symbolach **RM** i **RU** – 3000,0 m²,
 - e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem – 100,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach o symbolach **MW, MN1, MN2** i **MU** – 12,0 m;

- b) na terenach o symbolach **U, UC, PU i PE** – 20,0 m,
 - c) na terenach o symbolach **RM i RU** – 30,0 m,
 - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem – 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Rozdział 8.

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

- § 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunkach planu obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz granice tych obszarów i terenów:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 2) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 3) tereny położone w odległości 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granic cmentarzy;
 - 4) ujęcia wód podziemnych i strefy ochrony bezpośredniej ujęć:
 - a) ujęcie wód podziemnych S-1 dla firmy „Cemex”,
 - b) ujęcie wód podziemnych dla fermy drobiu w Bierawie i strefa ochrony bezpośredniej tego ujęcia,
 - c) ujęcie wód podziemnych wodociągu grupowego "Stare Koźle - Brzeźce" i strefa ochrony bezpośredniej tego ujęcia;
 - 5) obszary położone w granicach stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych;
 - 6) granice złoża kruszyw naturalnych „Bierawa”;
 - 7) granice obszaru i terenu górniczego "Bierawa VI”;
 - 8) położenie w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - "Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”;
 - 9) granice terenów zamkniętych.
2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zagospodarowania obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 na terenach wymienionych w § 20 ust. 3, § 21 ust. 3, § 22 ust. 4, § 23 ust. 3, § 24 ust. 3, § 26 ust. 4, § 29 ust. 3 wymaga zachowania przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania jako terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się:
 - a) na terenach w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, a w szczególności uwzględnienie zakazu lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i przechowywania żywności,
 - b) na terenach w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza zakaz zaopatrzenia w wodę ze studni,
 - c) na terenach w odległości mniejszej niż 500,0 m od granic cmentarza zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 3) w granicach terenów położonych w ust. 1 pkt 4 ustala się zakaz ich użytkowania dla celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz nakazuje się sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony ujęć wód;
 - 4) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 5 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
 - 5) w granicach terenu złoża kruszyw naturalnych „Bierawa” oraz obszaru i terenu górniczego "Bierawa VI" na terenie o symbolu **A1PE** dopuszcza się powierzchniową eksploatację tego złoża;

- 6) na terenach o symbolach **A4PU, A5PU, A9PU, A10PU, A79MN1, A80MN1** i **B3MU** położonych w sąsiedztwie terenów zamkniętych obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) tereny komunikacji drogowej;
 - 2) tereny komunikacji kolejowej;
 - 3) tereny komunikacji rowerowej.
2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
- 1) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:
 - a) drogi wojewódzkie Nr 408, Nr 410 i Nr 425 wydzielone na terenach o symbolach **C1KDG, B1KDG, A1KDG, A2KDG,**
 - b) drogi powiatowe wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDZ, KDL,**
 - c) drogi gminne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDL, KDD,**
 - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDX,**
 - e) drogi wewnętrzne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDW;**
 - 2) dopuszcza się modernizację i realizację dróg wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej;
 - 3) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m;
 - 4) dopuszcza się możliwość połączenia dróg o symbolach **KDG** i **KDZ** z drogami o symbolach **KDL, KDD** i **KDW** oraz z ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **KDX** za pośrednictwem zjazdów publicznych;
 - 5) na rysunkach planu w warstwie informacyjnej pokazano orientacyjne linie rozgraniczające planowanych dróg:
 - a) na rysunku Nr 1 - obwodnica sołectwa Bierawa w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 425 relacji Bierawa - Rudy,
 - b) na rysunku Nr 3 - przełożenie odcinka drogi wojewódzkiej Nr 408 relacji Kędzierzyn-Koźle - Gliwice.
3. W zakresie systemu parkowania ustala się:
- 1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **UC, U, PU** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 następujące wskaźniki służące do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej , jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 50 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - e) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - f) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,

- h) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z kulturą i rozrywką – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 użytkowników,
 - i) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) budynki produkcyjne, usługowe i budynki związane z obsługą i produkcją rolniczą – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - k) obiekty obsługi w gospodarstwach rolnych - 10 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.
4. Na terenach o symbolach **PU, A1KDP, A2KDP, B2U, B9U, B11U-B14U, C1UC, C2U, C3U i C9U** dopuszcza się lokalizację terenów obsługi pojazdów samochodowych.
5. Dla układu komunikacji kolejowej:
- 1) ustala się przebieg linii kolejowej Nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle - Chałupki na terenach o symbolach **A1KK, A2KK i B1KK**, z przystankiem kolejowym na terenie o symbolu **A1KK** zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się ograniczenia inwestowania wzdłuż linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
 - 3) wskazuje się granice kolejowych terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla komunikacji rowerowej ustala się zachowanie oraz możliwość realizacji dróg i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.
7. Na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 w warstwie informacyjnej pokazano orientacyjny przebieg projektowanego Kanału Odra - Dunaj będącego elementem zagospodarowania o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającym z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego jako planowany element komunikacji województwa.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci i obiektów o parametrach odpowiadających potrzebom;
 - 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
 - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
 - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:
- 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia zaopatrującego wodociąg grupowy "Stare Koźle – Brzeźce", przy czym dopuszcza się powiązanie z zewnętrznymi źródłami zasilania w wodę;
 - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez stację uzdatniania, hydrofornie i pompownie;
 - 4) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b pobór wody ze studni;
 - 5) dopuszcza się pobór wody powierzchniowej dla potrzeb przemysłu z ujęć brzegowych;
 - 6) utrzymuje się lokalizację ujęć wód podziemnych oznaczonych na rysunkach planu:
 - a) „Stare Koźle Brzeźce” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B1ITW** ze studniami oznaczonymi symbolami Nr S1-A i Nr 2 wraz ze stacją uzdatniania wody na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B2ITW**,
 - b) "Ferma drobiu" w Bierawie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITW**,
 - c) „Cemex” z studnią S-1 oznaczoną graficznie na rysunku planu symbolem **A1PE**;
 - 7) utrzymuje się

- a) lokalizację ujęcia wody powierzchniowej dla Zakładów Azotowych "Kędzierzyn" na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C1ITW**,
 - b) przebieg czterech wodociągów $\phi 1000$ łączących ujęcie z Zakładami Azotowymi pokazanych informacyjnie na rysunku planu wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną i teleinformatyczną.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych podczyszczonych do parametrów ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 3) utrzymuje się lokalizację pompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2ITK-A5ITK, B1ITK-B2ITK, C1ITK**;
 - 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) do przydomowych oczyszczalni,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 5 gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem;
 - 5) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 4 lit. b nie dotyczy terenów szczególnego zagrożenia powodzią wymienionych w § 14 ust. 1 pkt 1;
 - 6) utrzymuje się lokalizację osadnika wód przemysłowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITK**;
 - 7) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej,
 - b) z pozostałych terenów do rowów i cieków;
 - 8) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
 - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;
 - 3) na rysunku planu pokazano orientacyjny przebieg strategicznego gazociągu Kędzierzyn Koźle – Hat (Czechy), DN 1000, MOP 8,4 MPa.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej;
 - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł przygotowujących czynnik grzewczy dla potrzeb centralnego ogrzewania, posiłków i ciepłej wody użytkowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia z GPZ Koźle poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) dopuszcza się zasilanie z elektrowni wodnej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A5ITE**;
 - 3) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunkach planu przebieg stref technicznych o szerokości 6,0 m licząc od osi linii w każdą stronę;
 - 4) utrzymuje się lokalizacje istniejących słupowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV;
 - 5) utrzymuje się lokalizację istniejących wieżowych stacji transformatorowych 15kV/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **A1ITE-A4ITE, B1ITE, B2ITE i C1ITE**;

- 6) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych w granicach strefy technologicznej o szerokości 15,0 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii 110 kV relacji Kędzierzyn – Kuźnia Raciborska pokazanej graficznie na rysunkach planu;
 - 7) utrzymuje się przebieg dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Wielopole - Blachownia, Wielopole - Kędzierzyn w granicach strefy technologicznej o szerokości 25,0 m licząc od osi linii w każdą stronę pokazanej graficznie na rysunkach planu.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) utrzymuje się lokalizację bazowej stacji telefonii komórkowej pokazanej informacyjnie na rysunku planu.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.

Stawki procentowe

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

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

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - b) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - c) zabudowa towarzysząca,
 - d) dojazdy, dojścia, parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się:
 - a) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków do parametrów ustalonych w planie oraz zmiany sposobu użytkowania lokali istniejących na cele usługowe,
 - b) możliwość zmian kształtu dachów budynków istniejący na dachy spadziste;
 - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów – możliwość zachowania kształtu dachów istniejących oraz nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45° dla nowych budynków,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna 0,1
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki i budowle - 15,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,
- f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m².

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zieleni urządzona, obiekty małej architektury,
 - c) zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi, dojazdy, dojścia,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - b) możliwość zachowania modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 oraz przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - na terenach o symbolach **A13MN1, A14MN1, A16MN1-A26MN1, A29MN1, A30MN1, A32MN1, A34MN1-A39MN1, A58MN1-A60MN1, A67MN1-A69MN1** w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu Nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
 - na pozostałych terenach o symbolach **MN1** dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi, a w sytuacji, gdy na sąsiednich działkach istnieją budynki mieszkalne z dachami o geometrii różniącej się, dopuszcza się dowolność wyboru geometrii dachu - płaski lub spadzisty,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – wynikająca ze stanu istniejącego zabudowy działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki z dachami spadzistymi - 11,0 m,
 - budynki z dachami płaskimi - 8,0 m,
 - budowle - 11,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachami spadzistymi - 8,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachami płaskimi 6,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

3. Na terenach o symbolach **A30MN1, A31MN1, A32MN1, A33MN1, A35MN1, A36MN1, A37MN1, A39MN1, A40MN1, A41MN1, A42MN1, A43MN1, A44MN1, A45MN1, A46MN1, A47MN1, A48MN1, A49MN1, A50MN1, A51MN1, A52MN1, A53MN1, A55MN1, A59MN1, A62MN1, A69MN1, B6MN1, B25MN1, B28MN1, B29MN1, B30MN1, B31MN1, B32MN1, B33MN1, B34MN1, B35MN1, B36MN1, B37MN1, B38MN1, B39MN1, B40MN1, B41MN1, B42MN1, B43MN1, B44MN1, B45MN1, B46MN1, C5MN1, C7MN1, C8MN1, C9MN1, C10MN1, C11MN1, C12MN1, C15MN1** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
 - c) zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi, dojazdy, dojścia,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych oraz zachowanie istniejącej zabudowy;
 - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 przepisów oraz § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - na terenach o symbolach **A20MN2-A26MN2, A36MN2-A38MN2** w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu Nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
 - na pozostałych terenach o symbolach **MN2** dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadkach, gdy realizowany zespół co najmniej 5 budynków z dachami płaskimi, gdy na terenie w odległości do 50,0 m od środka nowego budynku istnieją 3 budynki mieszkalne z dachem płaskim, oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki z dachami spadzistymi - 11,0 m,
 - budynki z dachami płaskimi - 8,0 m,
 - budowle - 11,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachami spadzistymi - 8,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachami płaskimi 6,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 280,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 28,0 m.

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

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym budynki gospodarcze i garaże,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojazdy, parkingi, dojścia,
 - d) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej na tej samej działce budowlanej.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **MU**:
- 1) geometria dachów:
 - a) na terenach o symbolach **A4MU, A7MU-A19MU** w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu Nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
 - b) dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,02;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków z dachami spadzistymi - 12,0 m,
 - b) dla budynków z dachami płaskimi - 9,0 m,
 - c) dla garaży i budynków gospodarczych, budowli i obiektów małej architektury:
 - dachy spadziste - 8,0 m,
 - dachy płaskie - 6,0 m;
 - 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 360,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 36,0 m.
4. Na terenach o symbolach **A9MU, A18MU, A19MU, A21MU, B22MU, B23MU** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

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

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:

- a) z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2 lit. a oraz ust. 2 pkt 2 lit. c mieszkania funkcyjne,
 - b) zabudowa towarzysząca i obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - c) zabudowa sportowo-rekreacyjna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy, obiekty obsługi komunikacji rowerowej,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,
 - b) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;
 - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 oraz przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów:
 - na terenach o symbolach **A2U-A11U** w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu Nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
 - na pozostałych terenach dachy spadziste lub płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle na terenach o symbolach **A8U** i **B16U** - 20,0 m, na pozostałych terenach – 12,0 m,
 - obiekty małej architektury – 9,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 6000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.
3. Na terenach o symbolach **A3U, A4U, A10U, A11U, B4U, B16U, B17U, B18U** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach UC, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i pomieszczenia usług gastronomii, kultury, administracji, sportu i rekreacji oraz inne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu,
 - b) parkingi wielopoziomowe i naziemne,
 - c) dojazdy, dojścia,
 - d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie dojazdu od strony drogi o symbolu **C1KDG** wyłącznie poprzez jedno połączenie drogą wewnętrzną do każdego z terenów,

- b) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej, jako nawierzchni ziemnej zapewniającej wegetację roślin w formie tarasów i stropodachów,
 - b) możliwość lokalizacji dominanty przestrzennej w formie budowli sztyldu;
- 4) z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,8,
 - minimalna – 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 18,0 m,
 - obiekty małej architektury - 6,0 m,
 - budowle - 24,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 12500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 125,0 m.
- 3. Na terenie o symbolu **CIUC** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunku planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków możliwości i dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

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

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

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 8000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:
 - a) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
 - b) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,
 - c) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
 - c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. e mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) nakazuje się:
 - a) odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
 - b) realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;
 - 2) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,
 - b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **PU**:
 - 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,2;

- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,
 - c) dla budowli – 24,0 m,
 - d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;
 - 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14.000,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.
4. Na terenie o symbolu **B6PU** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunku planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 27. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1PE**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

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

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

- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 30,0 m,
- f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa agroturystyczna,
 - b) zabudowa towarzysząca,
 - c) dojazdy, place, miejsca parkingowe,
 - d) ogrody, obiekty małej architektury,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) ustala się, że lokalizacja nowego siedliska gospodarstwa rolnego na terenach o symbolach **RM** możliwa jest w przypadku usytuowania w otoczeniu arealu rolnego o powierzchni minimum 10,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, do którego realizujący to siedlisko posiada tytuł prawny;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość przeznaczenia istniejących budynków dla funkcji agroturystycznej,
 - b) możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową;
 - 3) z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów:
 - na terenie o symbolu **A5RM** w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej pokazanej na rysunku planu Nr 1 wyłącznie dachy spadziste,
 - na pozostałych terenach dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy inwentarskiej i gospodarczej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15 %,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 0,5 dla tworzenia nowego siedliska i 0,8 dla uzupełnienia zabudowy istniejącego siedliska rolnego,
 - minimalna – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 12,0 m,
 - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 20,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.
3. Na terenach o symbolach **A2RM, A3RM, A4RM, B2RM** w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunkach planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości ich zabudowy i zagospodarowania.

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

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury i usługowe,
 - b) dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria dachów - dowolna;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna - 0,1,
 - b) minimalna - 0,01,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m;
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 60,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 9,0 m.

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

- 1) podstawowe – cmentarze;
 - 2) uzupełniające:
 - a) kaplice cmentarne,
 - b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,
 - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria dachów – dachy spadziste;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,4,
 - b) minimalna – 0,1,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki i budowle – 9,5 m,
 - b) obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) podstawowe – tereny budowli hydrotechnicznych - wały przeciwpowodziowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia związane z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachów, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna o minimalna intensywność zabudowy, gabaryty obiektów - nie ustala się w związku z ustaleniem pkt 1,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90 %,
- c) maksymalna wysokość budowli - 5,0 m.

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

- 1) podstawowe – komunikacja drogowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne parametry szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla dróg klasy **KDG** - 25,0 m,
 - b) dla dróg klasy **KDZ** – 20,0 m,
 - c) dla dróg klasy **KDL** – 12,0 m,
 - d) dla dróg klasy **KDD** – 10,0 m,
 - e) dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX** i dróg klasy **KDW** – 5,0 m;
 - 3) dopuszcza się następujące parametry szerokości istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu w granicach obszaru objętego planem:
 - a) drogi o symbolach **KDG** od 10,0 m do 35,0 m,
 - b) drogi o symbolach **KDZ** od 8,0 m do 36,0 m,
 - c) drogi o symbolach **KDL** od 5,0 m do 65,0 m,
 - d) drogi o symbolach **KDD** od 5,0 m do 25,0 m,
 - e) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **KDX** od 4,0 m do 25,0 m,
 - f) drogi o symbolach **KDW** od 4,0 m do 20,0 m.

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

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

- budowle - 12,0 m
- f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

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

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) **ITE** – elektroenergetyka,
 - b) **ITW** – wodociągi,
 - c) **ITK** – kanalizacja;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dojścia, dojazdy, parkingi.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;
 - 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dowolna,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 6,0 m,
 - budowle – 9,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 40,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

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

- 1) podstawowe – komunikacja kolejowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona towarzysząca obiektom i urządzeniom kolejowym,
 - b) pomieszczenia usług gastronomii i handlu zlokalizowane w budynkach kolejowych.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych z funkcjonowaniem transportu kolejowego i przewozu tym transportem osób i rzeczy;
 - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów - dowolna,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – wynikająca ze stanu istniejącego,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

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

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar 3 sołectw Gminy Bierawa (Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce) o łącznej powierzchni około 2174 ha i procedowany jest uchwałą Nr VI/48/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce.

Projekt planu jest zmianą:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectwa Bierawy, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/246/2005 Rady Gminy Bierawa z dnia 22 sierpnia 2005 r.,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów kopalnictwa odkrywkowego w sołectwach Bierawa i Lubieszów, przyjętego uchwałą Nr LI/396/10 Rady Gminy Bierawa z dnia 10 listopada 2010 r. (w zakresie obszaru sołectwa Bierawa),
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla poszczególnych sołectw, przyjętego uchwałą Nr XI/76/2011 Rady Gminy Bierawa z dnia 12 września 2011 r. (w zakresie obszaru sołectwa Bierawa, Brzeźce i Stare Koźle),
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwach Bierawa i Lubieszów, przyjętego uchwałą Nr X/77/2015 Rady Gminy Bierawa z dnia 19 października 2015 r. (w zakresie obszaru sołectwa Bierawa),
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bierawa, przyjętego uchwałą Nr XVII/129/2016 Rady Gminy Bierawa z dnia 1 czerwca 2016 r.,
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectwa Brzeźce, przyjętego uchwałą Nr X/62/2003 Rady Gminy Bierawa z dnia 8 sierpnia 2003 r.,
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Dziergowice i Brzeźce, przyjętego uchwałą Nr XLIX/385/10 Rady Gminy Bierawa z dnia 27 września 2010 r. (w zakresie obszaru sołectwa Brzeźce),
- 8) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brzeźce, przyjętego uchwałą Nr XXII/149/2012 Rady Gminy Bierawa z dnia 18 czerwca 2012 r.,
- 9) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectwa Stare Koźle, przyjętego uchwałą Nr XIX/146/2004 z dnia 24 kwietnia 2004 r.

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

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

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

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

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

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:
 - ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,
 - wskazania na terenach rolnych nowych lokalizacji zabudowy zagrodowej, przy wykluczeniu pozostałych terenów rolnych z możliwości lokalizacji budynków,
 - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,
 - ograniczenie kolorystyki połączy dachów spadzistych,
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:
 - odstąpienia od zabudowy gruntów leśnych i rolnych, na których występują grunty klasy I-III,
 - wydzielenia terenów swobodnego spływu wód powierzchniowych rzek i potoków wchodzących w skład zlewni rzeki Odry,
 - ochrony przed zabudową terenów, na których występują zagrożenia powodziowe,
 - wskazania terenów wymagających rekultywacji,
- uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
 - wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,
 - wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i chronionych ustaleniami planu,
 - wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych na obszarze gminy,
- uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:
 - wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy,
 - wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy,
 - uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym,
 - wydzielenie istniejących arterii komunikacji pozwalających na powiązania międzynarodowe, krajowe i lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach (linie elektroenergetyczne wysokich napięć),

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

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

W projekcie planu wydzielono powierzchnię około 83 ha terenów MN2 dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy założeniu średniej wielkości działki budowlanej około 900 m² - daje to możliwość rozmieszczenia na obszarze objętym planem około 900 domów jednorodzinnych, w których może zamieszkać około 2700 mieszkańców. Są to wielkości, które z nadmiarem zabezpieczają potrzeby sołectw gminy objętych planem w zakresie wskazania terenów dla zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę, że również w wyznaczonych w projekcie planu terenach MN1 oraz terenach MU istnieje możliwość uzupełnienia i realizacji zabudowy jednorodzinnej.

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

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

Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (symbol terenów UC) wskazane zostały w projekcie planu na podstawie obowiązującego planu miejscowego sołectwa Brzeźce, a ich usytuowanie jest zgodne z zapisami studium:

- w rozdziale VII pkt 5 (str. 112 studium), w którym dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- na wszystkich terenach określonych w studium dopuszcza się lokalizację w planach miejscowych funkcji innych niż wyznaczono w studium, o ile lokalizacja tych funkcji wynika z obowiązujących planów miejscowych i nie będzie powodować konfliktów z sąsiednimi terenami pkt 3.8 (str. 127).

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

Istniejące drogi publiczne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Rysunek planu sporządzony został w formie 3 rysunków w skali 1:2000 obejmujących poszczególne sołectwa gminy, a łącznie cały jej obszar w granicach administracyjnych.

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

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

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 5 sporządzonym po przeprowadzeniu etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

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