



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 14 lipca 2017 r.

Poz. 1971

UCHWAŁA NR XXXIV/262/2017 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI

z dnia 26 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory – 2

Na podstawie 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 ze zm.¹⁾) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.²⁾), w związku z uchwałą nr XLIV/308/2014 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 24 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory – 2, Rada Gminy Tarnów Opolski uchwała, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory – 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski, przyjętego uchwałą nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia drugiej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory – 2.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek, stanowiący integralną część planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

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

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stanowić dominującą funkcję zagospodarowania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być dopuszczone jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 730 i 935

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948.

- 3) **zabudowie usługowo-mieszkaniowej** – należy przez to rozmieść budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe, o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi;
- 5) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) ciągi piesze i place piesze,
 - b) dojazdy;
- 6) **obowiązuje linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, balkonów, loggii, wykuszy, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, balkonów, loggii, wykuszy, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 8) **wysokości okapu/kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym dwuspadowym lub wielospadowym, mierzony w metrach od naturalnej średniej rzędnej terenu przy budynku do poziomu okapu/kalenicy;
- 9) **wysokości elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12°) i z dachem pulpitynowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 10) **wskaźnik zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12° ;
- 13) **nowej zabudowie/nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 14) **zabudowie istniejącej/budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5.1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się zagospodarowanie obejmujące obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, garaże i obiekty gospodarcze.

5. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające, określa rozdział 9 i 12.

6. W planie miejscowym wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU);
- 5) tereny zabudowy zagrodowej (RM);
- 6) tereny zabudowy usługowej (U);
- 7) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU);
- 8) teren powierzchniowej eksploatacji kopalni (PG);
- 9) tereny obsługi i produkcji rolnej (RUP);
- 10) teren sportu i rekreacji (US);
- 11) teren cmentarza (ZC);
- 12) tereny zieleni urządzonej (ZP);
- 13) tereny zieleni nieurządzonej (Z);
- 14) tereny rolnicze (R);
- 15) tereny lasów (ZL);
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- 17) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E);
- 18) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (G);
- 19) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (W);
- 20) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K);
- 21) tereny kolejowe (KK);
- 22) tereny kolejowe, tereny drogi publicznej (KK,KDD);
- 23) tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi (KS);
- 24) tereny dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL, KDD);
- 25) tereny dróg publicznych pieszo-jezdnymi (KDPJ);
- 26) tereny dróg wewnętrznych (KDW).

7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności w zakresie:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - b) działalności biurowej oraz usług w zakresie ubezpieczenia, finansów i usług pocztowych,
 - c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,
 - d) gastronomii,

- e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - g) usług turystyki,
 - h) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - i) usług informatycznych, poligrafii i łączności,
 - j) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) oświaty i wychowania,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) opieki społecznej,
 - o) działalności kościołów,
 - p) obsługi komunikacji samochodowej, obejmujące wyłącznie myjnie samochodowe i stacje kontroli pojazdów;
- 2) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwości mierzone zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich, obejmujące wyłącznie:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - d) usługi turystyki,
 - e) usługi projektowania i innych form pracy twórczej,
 - f) usługi opieki społecznej,
 - g) gabinety lekarskie;
- 3) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w budynkach do 4 mieszkań,
 - c) zabudowę usługową,
 - d) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
 - e) zabudowę zagrodową, wyłącznie istniejącą;
- 4) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonym symbolem MNU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
 - c) zabudowę usługową obejmującą usługi nieuciążliwe;
- 5) **terenie zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonym symbolem PU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę usługową,

- b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - c) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - d) zabudowę służącą działalności w zakresie stolarstwa, kamieniarstwa oraz obsługi budownictwa i transportu;
- 6) **objektach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty służące sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty służące sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
 - d) stacje gazu płynnego,
 - e) stacje paliw (obiekty dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych).

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 6.1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem MW – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) tereny oznaczone symbolami MU, RM i MNU oraz U4 – U10, podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) tereny oznaczone symbolem U2 i U3 – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Pozostałe tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w obszarze planu wyklucza się lokalizację:
 - a) przedsięwzięć usługowych zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i MU oraz U,
 - b) przedsięwzięć usługowych i produkcyjnych zawsze znacząco oddziałujących na środowisko na terenach oznaczonych symbolami PU i RUP, a w przypadku chowu i hodowli zwierząt na terenach RUP, również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących instalacje związane z demontażem pojazdów wycofanych z eksploatacji, odzyskiem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów,
 - d) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w gospodarstwach rolnych, poza terenami RUP, dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt na następujących warunkach:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem RM – maksymalna wielkość obsady w obrębie jednego gospodarstwa rolnego nie może przekroczyć 39 dużych jednostek przeliczeniowych (39 DJP) zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MU – ustala się zakaz zwiększenia istniejącej wielkości obsady w obrębie jednego gospodarstwa rolnego;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, rozbudowa istniejących budynków może nastąpić pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego oraz poziomu hałasu emitowanego przez te linie.

§ 8.1. Zachować występujące na obszarze planu zespoły drzew i krzewów, w tym zespoły zieleni śródpolnej, niekolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami PU, US, RUP i ZP, ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni szpalerowej, usytuowanej obrzeżnie – wzdłuż linii rozgraniczających terenów oraz wzdłuż granic działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) na terenach MN, MNU, MU, RM i U oraz określonych w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki zespołu budowlanego w obrębie działki budowlanej oraz ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;
- 3) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 4) na terenach ZP1 roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku;
- 5) w obszarze terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wykluczyć zielenią wysoką w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV w odległości 15 m od linii, w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV w odległości 6 m od linii oraz w strefach kontrolowanych gazociągów w odległości 3 m od osi gazociągów.

3. Zasady zagospodarowania terenu cmentarza (oznaczonego symbolem ZC1), określa rozdział 4.

4. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

5. W obszarze wsi występują następujące siedliska cenne przyrodnicze, dla których wskazuje się potrzebę ich ochrony poprzez ustanowienie w trybie przepisów odrębnych użytków ekologicznych:

- 1) siedliska w obszarze starorzecza Odry – po zachodniej stronie wsi, określone w przepisach odrębnych kodem 3150 oraz w północnej części doliny Odry i cieką Struga, określone w przepisach odrębnych kodem 3260 i 3150;
- 2) siedliska w dolinie cieką Struga – w północnej części wsi, związane z cennymi florystycznie łąkami.

6. Obszary chronionych siedlisk przyrodniczych oraz granice proponowanych do ustanowienia użytków ekologicznych, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

7. Zasady zagospodarowania użytku ekologicznego określają przepisy odrębne oraz uchwała w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego.

§ 9.1. Określa się obszar korytarza ekologicznego rzeki Odra oraz zasady jego zagospodarowania.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wymóg zachowania dotychczasowego rolniczego przeznaczenia terenów, oznaczonych w planie miejscowym symbolami R3.1 – R3.6 oraz R4.1 – R4.3;
- 2) zakaz lokalizacji budynków poza terenami oznaczonymi symbolami PU1.7 i RM1;
- 3) zakaz grodzenia wszelkich terenów;
- 4) ochronę występujących w strefie nabrzeżnej cennych siedlisk przyrodniczych, w tym biocenoz zaroślowych oraz łąkowych i ziołorośli;
- 5) dopuszczenia obejmujące:
 - a) prowadzenie szlaków pieszych i rowerowych,
 - b) realizację zadrzewień szpalerowych wzdłuż dróg rolnych i szlaków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) ustanowienie dla części obszaru użytków ekologicznych, określonych w polityce przestrzennej gminy jako “Starorzecze Odry”.

3. Granicę obszaru, o którym w ust. 1, określa rysunek planu miejscowego.

4. Określa się obszar wymagający rekultywacji obejmujący teren oznaczony symbolem ZL9.
5. Granicę obszaru wymagającego rekultywacji określono na rysunku planu miejscowego.
6. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 4, ustala się leśny kierunek rekultywacji.

§ 10.1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenów uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

4. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11.1. Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Przywory 1” – KN 12387 oraz złoża „Przywory Pole A” – KN 1510;
- 2) granice obszaru górniczego i terenu górniczego „Przywory 1”, ustanowione Dec. DOŚ-II.7422.1.6.2012.KD Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 17.04.2012 r., obejmujące tereny oznaczone symbolami PG1.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem PG1 ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie działalności górniczej:

- 1) zachować określone na rysunku planu miejscowego pasy ochronne o szerokości od 6 m do 10 m, określone Polską Normą PN-G-02100 „Górnictwo Odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych”; określone pasy ochronne stanowią filar ochronny związany z ochroną dróg gminnych oraz terenów lasów;
- 2) eksploatację kruszywa należy prowadzić zgodnie z koncesją oraz projektem zagospodarowania złoża i planem ruchu zakładu górniczego;
- 3) po zakończeniu działalności wydobywczej ustala się rekultywację terenów w kierunku leśnym i wodnym; dopuszcza się rekultywację w kierunku rolniczym dla niezawodnionej części wyrobiska;
- 4) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń służących wydobyciu kruszywa ze złoża;
- 5) masy ziemne oraz humus, uzyskane w wyniku prac przygotowawczych do otwarcia złoża, należy wykorzystać do prac rekultywacyjnych;
- 6) eksploatację prowadzić zgodnie z zasadami techniki górniczej, a zwłaszcza z zachowaniem stateczności skarp roboczych w wyrobisku górniczym,
- 7) wykluczyć zanieczyszczenie gruntu i wód substancjami ropopochodnymi i szkodliwymi odpadami;
- 8) gospodarowanie odpadami prowadzić w sposób wykluczający możliwości ich negatywnego oddziaływania na środowisko, m.in. poprzez właściwe magazynowanie odpadów oraz przekazywanie do odzysku.

4. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Odry, na obszarze objętym planem, znajdują się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (określony symbolem Q10%);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określony symbolem Q1%).

5. Obszary, o których mowa w ust. 4, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

6. Dodatkowo na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określonego symbolem Q0,2%).

7. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

§ 12.1. Obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” (głębokość zalegania warstw wodonośnych: 120 m – 240 m p.p.t.) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” (głębokość zalegania warstw wodonośnych: 29 m – 765 m p.p.t.).

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obrębie terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody w Grotowicach.

3. Granicę terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody w Grotowicach oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 3, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z rozporządzenia nr 18/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 13.08.2014 r.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13.1. Ochroną obejmuje się:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi w granicach ustalonej w planie strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Anielskiej,
 - b) budynek dworca kolejowego, ul. Dworcowa 10,
 - c) dom, ul. Dworcowa 2,
 - d) dom, ul. Wiejska 17;
- 3) zabytkowy cmentarz przy ul. Wiejskiej.

2. Ochronie podlega barokowa rzeźba św. Jana Nepomucena wpisana do rejestru zabytków – Ks. B.t.I-187/59 z dnia 29.11.1959 r.

3. Obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w ust. 1 i 2, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 14.1. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obiekty podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:
 - a) bryły, kształtu i geometrii dachu oraz wysokości kalenicy,
 - b) pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru,
 - c) zasad kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego i zastosowanych materiałów budowlanych oraz ich kolorystyki,
 - d) ukształtowania stolarki okien i drzwi (typu i podziałów stolarki okien i drzwi);
- 2) ustala się następujące zasady przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych:
 - a) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, jak i do zasad historycznej kompozycji jego elewacji i bryły,
 - b) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) kąt nachylenia połaci dachu, rodzaj dachu oraz układ połaci i kalenicy dostosować do dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu,

- d) stosować dachówkę karpiówkę koloru ceglatego lub inne rodzaje pokrycia dachu, występujące w obiektach zabytkowych na terenie wsi; stosować tradycyjne sposoby ułożenia i kolor dachówek,
- e) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji; stosować historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) wykluczyć ocieplenie budynku niezgodne z zasadami ochrony, określonymi w pkt 1,
- g) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku oraz materiały wykończeniowe obce lokalnej tradycji architektonicznej, w tym okładziny z tworzyw sztucznych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przywory, objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronie podlega zabytkowy ruralistyczny układ przestrzenny wsi i jego elementy zagospodarowania przestrzennego: rozplanowanie i przebieg dróg i placów, sposób usytuowania zabudowy i przebieg linii zabudowy, sposób rozplanowania zespołów dawnej zabudowy zagrodowej – z ukształtowanymi zamkniętymi i częściowo zamkniętymi wnętrzami/dziedzińcami, gabaryty i charakter architektonicznego ukształtowania budynków – określony głównie dwuspadowym wysokim dachem i skromnym wystrojem elewacji, układy zieleni;
- 2) nową zabudowę sytuować z poszanowaniem zasad ukształtowania historycznego układu zabudowy i ukształtowanej historycznej linii zabudowy – na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących ciągów układów zabudowy;
- 3) budynki lokalizować w nawiązaniu do granic działek budowlanych i układu istniejącej zabudowy oraz dróg, zgodnie z określoną linią zabudowy – obowiązującą lub nieprzekraczalną; wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do linii zabudowy usytuowanej od strony drogi;
- 4) zabudowę kształtować zgodnie z zasadami określonymi w § 16 (z zakresie rozwiązań architektonicznych, usytuowania oraz pokrycia dachu i kolorystyki) i w rozdziale 12 (w zakresie wysokości i geometrii dachu);
- 5) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;
- 6) budynki z dachem płaskim lub pulpitem, dopuszczone ustaleniami planu, lokalizować w głębi działki/na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować relikty historycznych ogrodzeń murowanych z kamienia; nie dopuszcza się ogrodzeń z blachy i ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia z ażurowych elementów metalowych bądź siatki na podmurówce ze słupkami murowanymi lub betonowymi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu cmentarza:

- 1) zachować poszczególne elementy układu cmentarza – granice założenia, układ dojsć i alej, ogrodzenia i bramy, obiekty sztuki sepulkralnej i układ zieleni;
- 2) nowym zagospodarowaniem nawiązać do istniejącej części cmentarza;
- 3) wprowadzić strefą oddzielającą historyczny układ od części współczesnej;
- 4) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;
- 5) nowe ogrodzenia powinny nawiązać do rozwiązań historycznych;
- 6) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej – w nawiązaniu do kształtu działki i przebiegu dróg i rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego.

4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 15.1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG1.2, KDL3, KDD4 – KDD10;
- 2) tereny oznaczone symbolami: ZP1 (tereny zieleni urządzonej), US1 (tereny sportu i rekreacji).

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wiat przystankowych;
- 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 4) komponowanych zespołów zieleni - niskiej i wysokiej;
- 5) nośników reklamy i informacji (tablic reklamowych) – wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: ZP1 i US1;
- 6) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów oznaczonych symbolami ZP1 oraz US1.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 44 i § 46, nie może przekroczyć 1,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m²;
- 4) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa § 24.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania tablic reklamowych na terenie ZP1 i US1:

- 1) dopuszcza się wyłącznie tablice wolnostojące (usytuowane na terenie), w ilości:
 - a) na terenie ZP1 – dwie tablice,
 - b) na terenie US1 – pięć tablic;
- 2) wysokość tablicy (łącznie z konstrukcją wsporczą) nie może przekroczyć 2,3 m;
- 3) powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż:
 - a) na terenie ZP1 – 0,3 m²,
 - b) na terenie US1 – 1,2 m².

5. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

6. Zasady kształtowania zieleni określa § 8.

7. Parametry obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych na terenach ZP1 i US1 określają § 44 i § 46.

Rozdział 6

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy

§ 16.1. Usytuowanie obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 12.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych (do 11 m wysokości) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i instalacji przemysłowych nie wyższych niż 2,5 m, pod warunkiem zachowania minimalnych – dopuszczonych przepisami odrębnymi – odległości od krawędzi jezdni.

3. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy określa rozdział 12 z zastrzeżeniem § 17.

4. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych i galerii oraz lukarn i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami lokalnej tradycji architektonicznej.

5. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy, dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy bliźniaczej (zwartej).

6. W budynkach, usytuowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, dopuszcza się:

- 1) cofnięcie maksymalnie o 3,5 m w głąb działki nie więcej niż 27% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 2) lokalizację przejść i przejazdów bramowych.

7. Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne kształtować jako budynki dwu kondygnacyjne z drugą kondygnacją w formie użytkowego poddasza.

8. Na działce budowlanej z określoną na rysunku planu miejscowego obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się lokalizację zespołu budynków, z niezbędnym usytuowaniem jednego z budynków zgodnie z wymogami wynikającymi z określonej w ustaleniach planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy.

9. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie miejscowym, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. W obszarze planu wyklucza się ogrodzenia z blachy i ogrodzenia betonowe prefabrykowane; dopuszcza się ogrodzenia z ażurowych elementów metalowych bądź siatki na podmurówce ze słupkami murowanymi lub betonowymi.

11. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów stromych i ich kolorystyki, z zastrzeżeniem §17:

- 1) budynków zlokalizowanych na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:
 - a) rodzaj materiału – dachówka ceramiczna lub cementowa, na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny,
 - b) kolorystyka materiału – ceglasta, czerwona (nawiązująca do koloru dachówki ceramicznej), brązowa;
- 2) pokrycie budynków zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:
 - a) rodzaj materiału – dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, łupek,
 - b) kolorystyka materiału – ceglasta, czerwona (nawiązująca do koloru dachówki ceramicznej), brązowa i grafitowa; wyklucza się pokrycia koloru niebieskiego, zielonego i czarnego.

12. Ustala się zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MW, MU, MNU, RM i U:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy usytuowanej od strony drogi;
- 2) rzut budynku ukształtować jako prostokątny lub jako układ prostokątnych w rzucie jego części;
- 3) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
 - a) układ dachu i jego geometrię zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 12,
 - b) symetryczny układ dachów budynków usytuowanych szczytowo, z bezwzględnym zachowaniem jednakowego poziomu okapu,
 - c) konstrukcje murowane z elewacjami wykończonymi tynkiem lub materiałem ceramicznym (cegłane); zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych i paneli okładzinowych,
 - d) pastelowe i stonowane kolory elewacji, w tym: złamane odcienie bieli, rozbielone naturalne beże, pastelowe żółcie, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - e) usytuowanie poziomu parteru, liczone od średniego poziomu terenu przy obiekcie, maksymalnie do 0,75 m,
 - f) okapy wysunięte poza obrys ścian do 40 cm;

- 4) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
- lukarny i inne elementy architektonicznego ukształtowania dachów przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej budynku,
 - dachy o różnym nachyleniu głównych połaci dachu,
 - dachy o uskokowej kalenicy i uskokowym okapie,
 - elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, takie jak: wieże i inne elementy architektonicznego ukształtowania wystające ponad kalenice oraz kolumny i słupy przy budynkach,
 - elewacje koloru niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego, czerwonego;
- 5) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się:
- okna połaciowe,
 - rozbudowę bryły w postaci osiowo usytuowanego ryzalitu zwieńczonego lukarną, ukształtowaną dwuspadowym dachem,
 - umieszczanie na dachu urządzeń płaskich (paneli fotowoltaicznych), wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego);
- 6) dla budynków gospodarczych, garaży i innych budynków dopuszcza się dachy płaskie i pulpitowe, na warunkach określonych w planie; budynki z dopuszczonymi w planie dachami płaskimi lub pulpitowymi lokalizować w głębi działki/na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;
- 7) dach stromy projektowanego budynku, dla których ustalono wymóg realizacji dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego, powinien obejmować co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku z dachem płaskim nie może przekraczać wysokości okapu.

13. Obiekty zlokalizowane na terenach: PU, RUP i US kształtować zarówno z udziałem konstrukcji murowanej i materiałami wykończeniowymi budownictwa tradycyjnego, jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych, z materiałami elewacyjnymi, obejmującymi: szkło w formie przeszklonych elewacji, materiały ceramiczne (cegła klinkierowa), płyty kamienne, blachy stalowe (koloru ciemnego i szarego) oraz miedziane.

14. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolem R (tereny rolnicze) nie może być wyższa niż 10 m.

15. Maksymalna wysokość obiektów małej architektury na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MW, MNU, RM, U, PU i RUP nie może być wyższa niż 4,5 m.

§ 17.1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4, dopuszcza się:

- utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu oraz zachowanie w obecnej formie architektoniczno-przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie;
- adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
- podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych (nadbudowę) pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu, określonych w rozdziale 12 oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie;
- zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. Minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12, przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących na tych działkach.

3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 5%.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 18. Na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN: 400 m²,
 - b) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: MW, MNU, RM i U: 800 m²,
 - c) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MU, RUP: 900 m²,
 - d) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami PU i PG: 1000 m²,
 - e) dla zabudowy na terenach pozostałych: 50 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U: 8 m,
 - b) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MU, MW, RM, RUP, PU i PG: 20 m,
 - c) dla zabudowy na pozostałych terenach: 10 m;
- 3) dla działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 9 m², natomiast szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20.1. Na terenach oznaczonych symbolami PG1 (tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni) ZP1 – ZP7 (tereny zieleni urządzonej), Z1 – Z5 (tereny zieleni nieurządzonej), R1.1 – R1.28, R2.1 – R2.6, R3.1 – R3.6, R4.1 – R4.3 (tereny rolnicze), ZL1 – ZL12 (tereny lasów), WS1 i WS2.1 – WS2.8 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), KS1 i KS2 (tereny obsługi komunikacji samochodowej – parking), ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w § 41, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 63.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych:
 - a) przesyłowej linii 220 kV,
 - b) linii 110 kV,
 - c) linii 15 kV;
- 2) strefy kontrolowane:
 - a) gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 PN 6,3MPa MOP 5,5MPa,
 - b) gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 PN4,0MPa MOP3,6MPa,
 - c) gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP8,4MPa,
 - d) gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 4,0MPa,
 - e) gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 PN 4,0MPa.

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicy pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz w granicy stref kontrolowanych gazociągów, o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.

5. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza, oznaczonego symbolem ZC1, o maksymalnej szerokości 50 m.

6. W strefie, o której mowa w ust. 5, wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją lub sprzedażą żywności, w tym usług gastronomii.

7. Na terenach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), – oznaczonych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21.1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.

3. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy drogi, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obiektów małej architektury i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.
5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają ustalone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 12 linie zabudowy.

7. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 22.1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych/gospodarczych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej na terenach MN, MW, RM MU, MNU – 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) obiekty handlowe i usługowe na terenach MU, MNU – 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 50 m² p.u. – z zastrzeżeniem pkt d,
 - b) obiekty handlowe i usługowe na terenach U i PU – 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 25 m² p.u. – z zastrzeżeniem pkt d,
 - c) obiekty sportu i rekreacji i obiekty usługowe na terenach US – 1 miejsce parkingowe/na każde rozpoczęte 50 m² p.u. – z zastrzeżeniem pkt d,
 - d) obiekty gastronomii, kultury oraz opieki społecznej i zdrowia na wszystkich terenach objętych planem – 1 miejsce parkingowe/na każde rozpoczęte 100 m² p.u.;
- 3) na potrzeby obiektów produkcyjnych w następującym zakresie:
 - a) na terenach PU – 0,3 stanowiska pracy/1 miejsce postojowe,
 - b) na terenach RUP, PG, KK2.1 – KK2.2 – 10 stanowisk pracy/1 miejsce postojowe.

3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
- 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
- 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 1, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach, w tym garażach podziemnych i nadziemnych (wolnostojących oraz przybudowanych lub wbudowanych w budynki gospodarcze, mieszkaniowe i usługowe).

§ 23. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDZ, KDL, KDD, KDPI, KDW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem ZP, US oraz R i Z;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem miejscowym:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z istniejącej dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego (z wykorzystaniem stacji redukcyjno-pomiarowej „Przywory”) na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, kolektory słoneczne, biomasę, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych – o sprawności energetycznej co najmniej 80%.

2. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego usytuowanych na dachach budynków lub na terenach wskazanych do zabudowy.

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 25.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemów dystrybucyjnych infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 15 kV i 0,4 kV, sieci gazowych o ciśnieniu do 0,5 MPa, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;

- 2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak stacje redukcyjno-pomiarowe i przepompownie ścieków;
 - 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
 - 5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) i od zabudowy określać przepisy odrębne;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.
 2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.
 4. Ustala się następujące maksymalne wysokości urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach, oznaczonych symbolami E, G, W, K i KK:
 - 1) maksymalna wysokość projektowanych urządzeń energetyki (stacji transformatorowych, ogniw fotowoltaicznych) oraz urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych, bez masztów i słupów:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: 2,5 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie: 3,5 m;
 - 2) maksymalna wysokość projektowanych masztów i słupów: 10 m.
- § 26.1.** Na rysunku planu miejscowego oznaczono:
- 1) istniejącą przesyłową linię elektroenergetyczną 220 kV oraz jej pasy technologiczne o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi linii w obu kierunkach;
 - 2) istniejącą dystrybucyjną linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV, dla której obowiązują pasy technologiczne o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii w obu kierunkach;
 - 3) istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi linii w obu kierunkach;
 - 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 PN6,3MPa MOP5,5MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu;
 - 5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 PN4,0MPa MOP3,6MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu;
 - 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 MOP8,4MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi gazociągu;
 - 7) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN4,0MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu;

8) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 PN4,0MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi gazociągu.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków, sadzenia drzew oraz zagospodarowania niezapewniającego dostępności i technicznych warunków eksploatacji linii, w tym dostępności do stanowisk słupowych.

3. W strefach kontrolowanych, sieci, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa gazociągów odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

Rozdział 11

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDPJ i KDW w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MU1 – MU18 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się na oddzielnych działkach budowlanych: zabudowę usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę zagrodową, z zastrzeżeniem ust. 5.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź czterospadowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: 35° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 40°;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków z dachem pulpitowym: 4 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 25 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 16 m.

4. Zabudowa zagrodowa do zachowania, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez zwiększenia obsady zwierząt hodowlanych.

5. Na terenie MU18 zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w obrębie jednej działki budowlanej razem z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową.

6. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach MU6, MU9, MU10, MU18, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 29.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN1.1 – MN1.11, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży, nieprzekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego): 32° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 40°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość kalenicy: 7 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim bądź pulpitowym: 3,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 65 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach MN1.8 obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN2.1 – MN2.8, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży, nieprzekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego): 32° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 40°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) minimalna wysokość kalenicy: 7 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim bądź pulpitowym: 3,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 15 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 48 m.

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MW1 – MW3, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna;
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych w budynku lokalach użytkowych (wbudowanych lub dobudowanych) o powierzchni nieprzekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy lub płaski;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 35° ;
- 6) maksymalna wysokość okapu/wysokość elewacji lub attyki budynku mieszkalnego: istniejąca, do zachowania;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym lub płaskim: 3,5 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 8 m.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU1 – MNU19 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się zasady lokalizacji zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się usługi wyłącznie w obrębie jednej działki budowlanej razem z zabudową mieszkaniową,
 - b) zabudowa usługowa może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny, dobudowane do budynku mieszkalnego, bądź zlokalizowane w wolnostojącym budynku o samodzielnej funkcji usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dla wolnostojących budynków lub przybudowanych, nieprzekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m^2 powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromeego (dwuspadowego, wielospadowego): 30° – 40° ; dachu pulpitowego: 12° – 35° ;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim bądź pulpitowym: 4 m;

- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 20 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 32 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie MNU1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami RM1 – RM17 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,70;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy;
- 5) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połąci dachu stromego dwuspadowego: 35° – 45° ; dachu pulpitowego: 12° – 40° ;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 35 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 23 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach RM6, RM9, RM10, RM12, RM14, RM17, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 34.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (kościół);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. b, m i p.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,08 – 0,95;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy, okapu i wieży kościelnej – istniejąca do zachowania;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości 12 m od drogi.

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (szkoła);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a, h i l.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach (forma i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość okapu / wysokość elewacji lub attyki: istniejąca, do zachowania;
- 6) maksymalna wysokość budowli sportu i rekreacji oraz urządzeń rekreacyjnych: 11 m;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 8 m do 20 m.

§ 36.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (przedszkole);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia towarzyszące;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a i l.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach (forma i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość okapu/lub wysokość elewacji/attyki: istniejąca, do zachowania;
- 6) maksymalna wysokość budowli sportu i rekreacji oraz urządzeń rekreacyjnych: 2,5 m;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 6 m.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U4 – 6U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie jako wbudowane w budynek usługowy lub dobudowane do budynku usługowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,3;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy lub płaski; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź czterospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego): 30° – 45° ; dachu pulpitowego: 12° – 40° ;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
- 7) maksymalna wysokość najwyższego punktu dachu budynków z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna wysokość okapu: 6,5 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 14 m.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U7 – U10, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, z wyjątkiem stacji paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie jako wbudowane w budynek usługowy lub dobudowane do budynku usługowego (wyklucza się zabudowę mieszkaniową na wydzielonych działkach budowlanych).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy lub płaski; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy bądź wielospadowy; dla garaży dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego): 25° – 45° ; dachu pulpitowego: 12° – 40° ;
- 6) maksymalna wysokość elewacji attyki: 7,5 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 13 m;
- 8) maksymalna wysokość najwyższego punktu dachu budynków z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30,5 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 23 m.

§ 39.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami PU1.1 – PU1.7, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15%;
- 4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy; dla wielkogabarytowych obiektów przemysłowych dopuszcza się przekrycia krzywiznowe;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45° ;
- 6) maksymalna wysokość elewacji lub attyki: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu (przekrycia) krzywiznowego: 13 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 15 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 50 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 11 m.

§ 40.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami PU2.1 – PU2.3, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,65;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy; dla wielkogabarytowych obiektów przemysłowych dopuszcza się przekrycia krzywiznowe;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45° ;
- 6) maksymalna wysokość elewacji lub attyki: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu (przekrycia) krzywiznowego: 16 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 16 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 180 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 8 m do 27 m.

§ 41.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem PG1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, obejmujące:
 - a) odkrywkową eksploatację górnictwem – wydobywanie kopaliny ze złoża,
 - b) składowanie odpadów wydobywczych oraz humusu,
 - c) rekultywację terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych obsługi kopalni/zakładu górnictwem: 10 m.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90%.

5. Zasady zagospodarowania terenów w zakresie działalności górnictwem określa § 11.

§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami RUP1 – RUP5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi i produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,70;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, bądź czterospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 25° – 45° ; dachu pulpitowego: 12° – 40° ;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość najwyższego punktu dachu budynków z dachem pulpitowym: 5,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 12 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 50 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 32 m.

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RUP6 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi i produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź czterospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° – 45° ; dachu pulpitowego: 12° – 40° ;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość najwyższego punktu dachu budynków z dachem pulpitowym: 5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 12 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 50 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 20 m do 32 m.

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: stromy lub płaski; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź wielospadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego bądź wielospadowego): 25° – 45° ;
- 6) maksymalna wysokość elewacji attyki: 7,5 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 13 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli sportu i rekreacji: 6 m;
- 9) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych: 4 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 12 m.

3. Teren oznaczony symbolem US1 stanowi obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZC1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) dach: stromy lub płaski;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 12° – 50° ;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji/attyki budynku kaplicy: 6,5 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3,5 m;
- 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości 3 m od drogi.

3. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenu cmentarza.

§ 46.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP1 – ZP7 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Maksymalna wysokość maksymalna wysokość obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych:

- 1) na terenie ZP1: 3,5 m,
- 2) na terenach ZP2 – ZP7: 1,5 m.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%.

5. Teren oznaczony symbolem ZP1, stanowi obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 47.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami Z1 – Z5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 70%.

§ 48.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R1.1 – R1.28, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 10 m.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

§ 49.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R2.1 – R2.6 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna – z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji:

1) budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym zbiorników i płyt na gnojowicę;

2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wykluczonych w przepisach odrębnych w pasie terenu pod przyszłą budowę drogi.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

4. Linie rozgraniczające terenów są tożsame z granicą pasa terenu pod przyszłą budowę drogi G 1/2, stanowiącej obwodnicę dla drogi wojewódzkiej nr 423, określoną w polityce przestrzennej Gminy Tarnów Opolski.

§ 50.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R3.1 – R3.6 oraz R4.1 – R4.3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, wały przeciwpowodziowe, zieleń nieurządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji:

1) budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym zbiorników i płyt na gnojowicę;

2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wykluczonych w przepisach odrębnych w pasie terenu pod przyszłą budowę drogi.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

4. Tereny położone są w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Odra.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

6. Linie rozgraniczające terenów R4.1 – R4.3 są tożsame z granicą pasa terenu pod przyszłą budowę drogi G 1/2, stanowiącej obwodnicę dla drogi wojewódzkiej nr 423, określoną w polityce przestrzennej Województwa Opolskiego i Gminy Tarnów Opolski.

§ 51.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZL1 – ZL11 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.
 2. Zasady zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.
 3. Wyklucza się lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZL12 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji i turystyki dopuszczone ustawą o lasach.
 2. Zasady zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.
 3. Wyklucza się lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem WS1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Odra;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni nieurządzonej, budowle i urządzenia gospodarki wodnej, żeglugi i ochrony przeciwpowodziowej.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 54.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami WS2.1 – WS2.8, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni nieurządzonej, infrastruktura drogowa.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 55.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KK1.1 – KK1.3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
 2. Intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,25.
 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%.
 4. Maksymalna wysokość zabudowy: 35 m.
 5. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KK1.4 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe – teren dworca kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynek dworca kolejowego, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35 – 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,16;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach budynku dworca kolejowego (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy, okapu budynku dworca kolejowego – istniejąca do zachowania;
- 6) dach budynków gospodarczych i garaży: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy; kąt nachylenia połąci dachu: 35° – 45° ;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy obiektów gospodarczych i garaży: 5 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli infrastruktury technicznej: 35 m;
- 10) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 15 m do 18 m.

§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KK,KDD1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe, tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (D1/2);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 2. Minimalna szerokość korony drogi dojazdowej: 7 m.
 3. Maksymalna wysokość zabudowy: 35 m.
 4. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

§ 58.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KK2.1 – KK2.2, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe – tereny bocznic kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, obiekty usługowe, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: płaski lub stromy;
- 5) kąt nachylenia połąci dachu stromego: 12° – 45° ;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji/attyki: 6 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych i infrastruktury technicznej oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 35 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach:
 - a) na terenie KK2.1: od 6 m do 8 m,
 - b) na terenie KK2.2: od 30 m do 80 m.

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (wieżowa stacja transformatorowa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,12 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca, do zachowania;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego usytuowana w odległości 58 m od drogi.

§ 60.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami G1 i G2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G1 – stacja redukcyjno-pomiarowa, G2 – “A” stacja gazowa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub attyki: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń gazowych: 4 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45° ;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od 25 m do 30 m od drogi.

§ 61.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami K1 i K2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub attyki: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń kanalizacyjnych: 3 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45° ;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od dróg w granicach od 4 m do 7 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie K1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 62.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami W1 – W3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (pompownie, zbiorniki wyrównawcze);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub atyki: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń wodociągowych: 4 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45° ;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od dróg w granicach od 5 m do 13 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie W1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 63.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KS1 i KS2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%.
 4. Maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 2,5 m.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie KS2, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 64. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami KDG1.1 i KDG1.2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423);
- 2) klasa drogi: droga główna G1/2 (KDG1.1 – przekrój drogowy; KDG1.2 – przekrój uliczny);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) KDG1.1: 15 m – 30 m,
 - b) KDG1.2: 10 m – 40 m.

§ 65. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1712 O);
- 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2 – przekrój drogowy;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12 m do 55 m.

§ 66. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 – przekrój uliczny;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10 m do 26 m.

§ 67. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDD4 – KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 – przekrój uliczny;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD4: 10 m do 16 m,
 - b) drogi KDD5.1 i KDD5.2: 10 m do 21 m,
 - c) drogi KDD6: 10 m do 16 m,
 - d) drogi KDD7: 10 m do 16 m,
 - e) drogi KDD8: 10 m do 20 m,
 - f) drogi KDD9: 10 m do 35 m (dotyczy części pasa drogowego w obszarze wsi Przywory).

§ 68. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDD10.1 – KDD10.2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 lub D1/1 – przekrój drogowy;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD10.1: 15 m do 30 m,
 - b) drogi KDD10.2: 14 m do 20 m.

§ 69. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDPJ1 – KDPJ4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej – pieszo-jezdnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) KDPJ1: 9 m do 22 m,
 - b) KDPJ2: 8 m do 12 m,
 - c) KDPJ3: 8 m do 15 m,
 - d) KDPJ4: 6 m do 80 m.

§ 70. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 – KDW14 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) minimalna szerokość jezdni: jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDW1: od 5 m do 18 m,
 - b) drogi KDW2: od 10 m do 15 m,
 - c) drogi KDW3: od 8 m do 20 m,
 - d) drogi KDW4: od 7 m do 9 m,
 - e) drogi KDW5: 8 m,
 - f) drogi KDW6: od 12 m do 20 m,
 - g) drogi KDW7: od 8 m do 15 m,
 - h) drogi KDW8: od 8 m do 15 m,
 - i) drogi KDW9: od 6 m do 9 m,
 - j) drogi KDW10: od 7 m do 9 m,
 - k) drogi KDW11: od 8 m do 20 m,

- l) drogi KDW12: od 8 m do 35 m,
- m) drogi KDW13: od 8 m do 25 m,
- n) drogi KDW14: od 6 m do 16 m.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

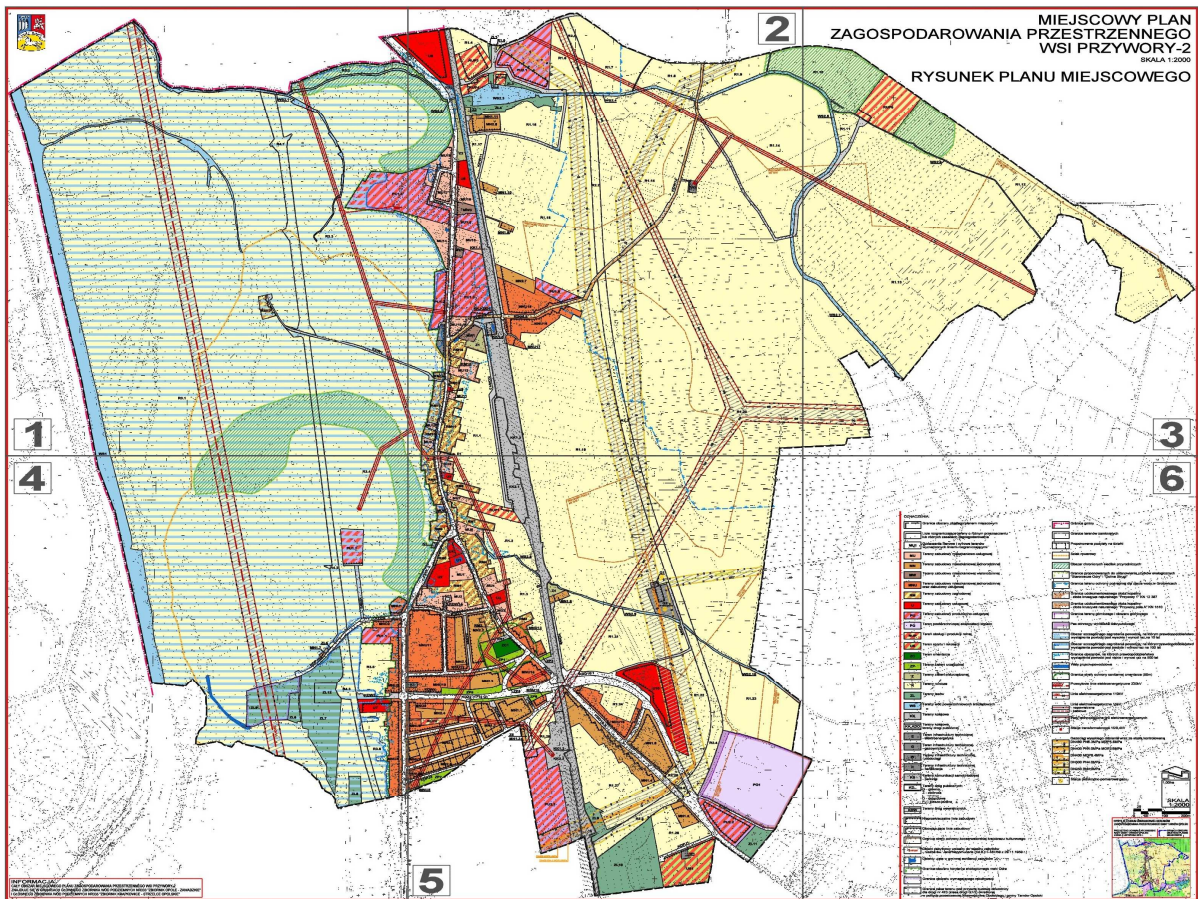
§ 71. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

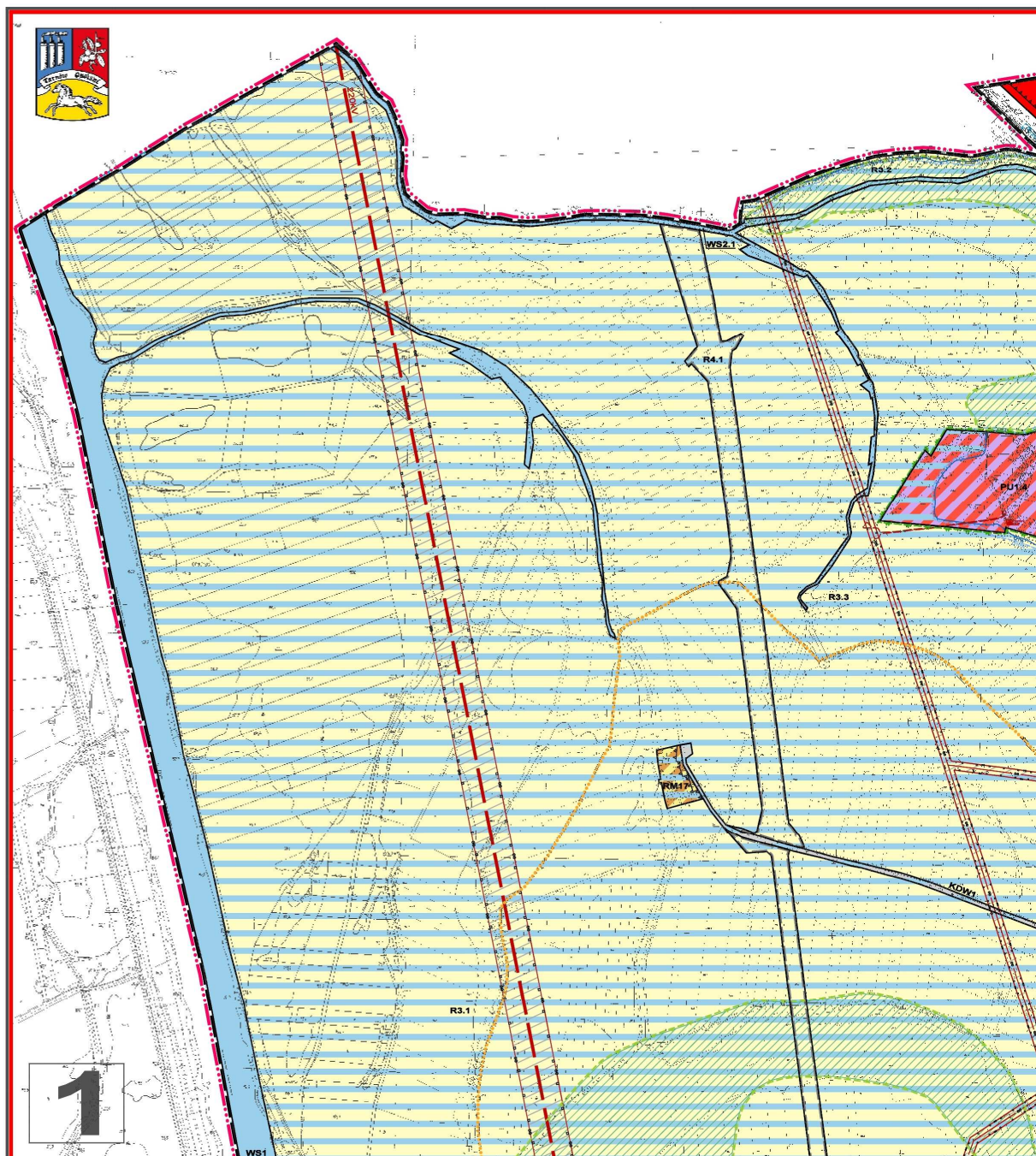
§ 72. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

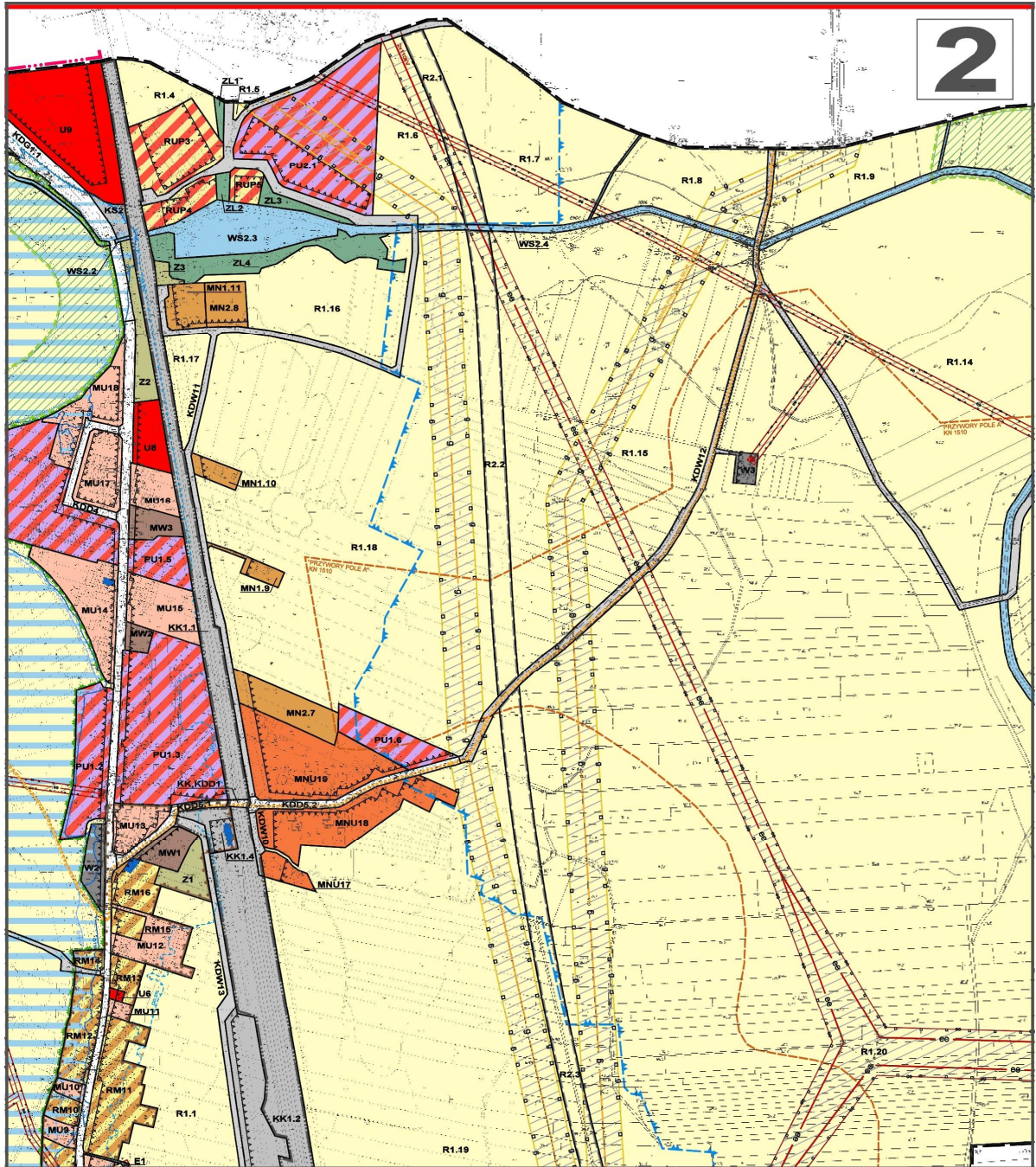
Przewodniczący
Rady Gminy

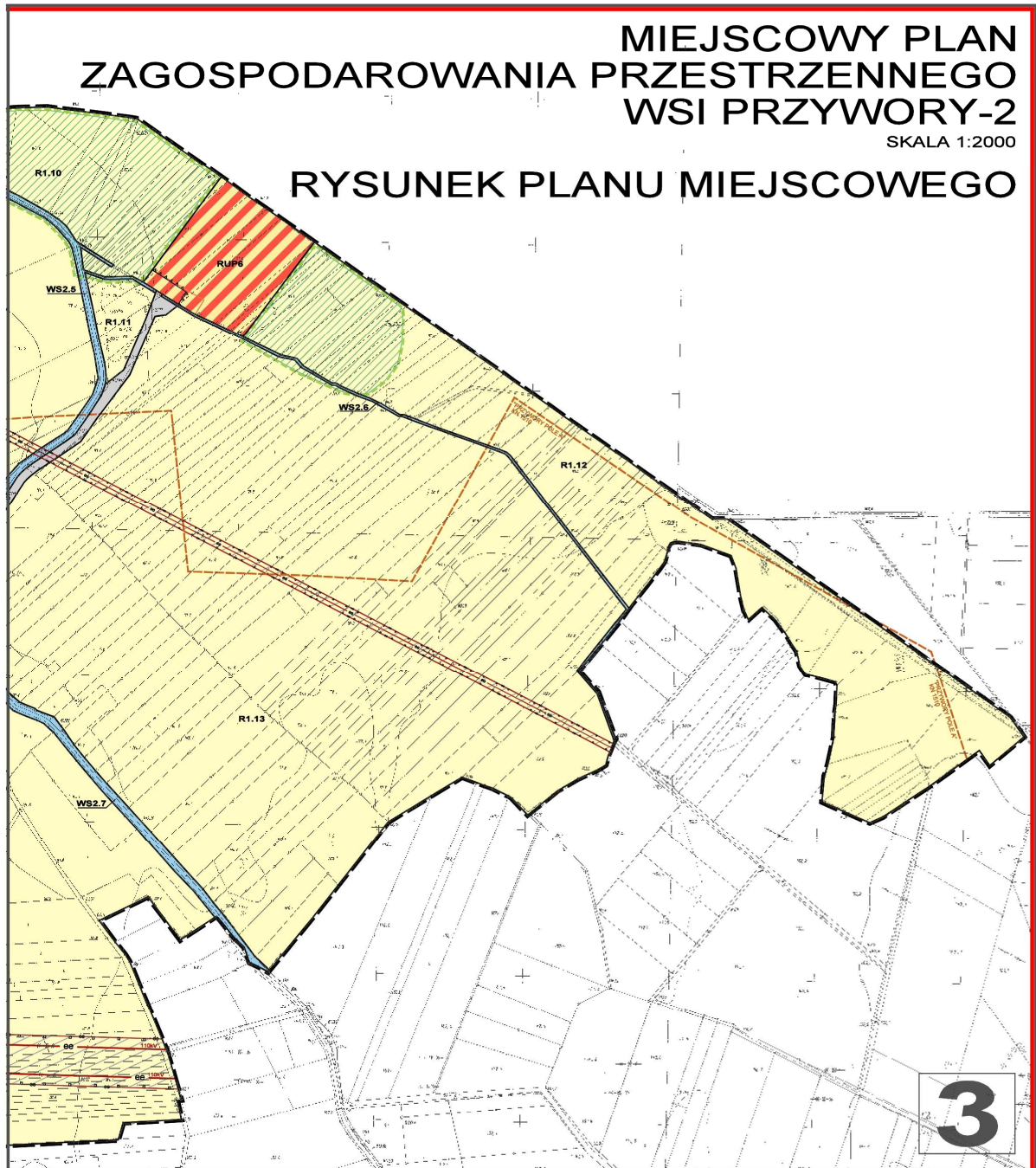
Rudolf Urban

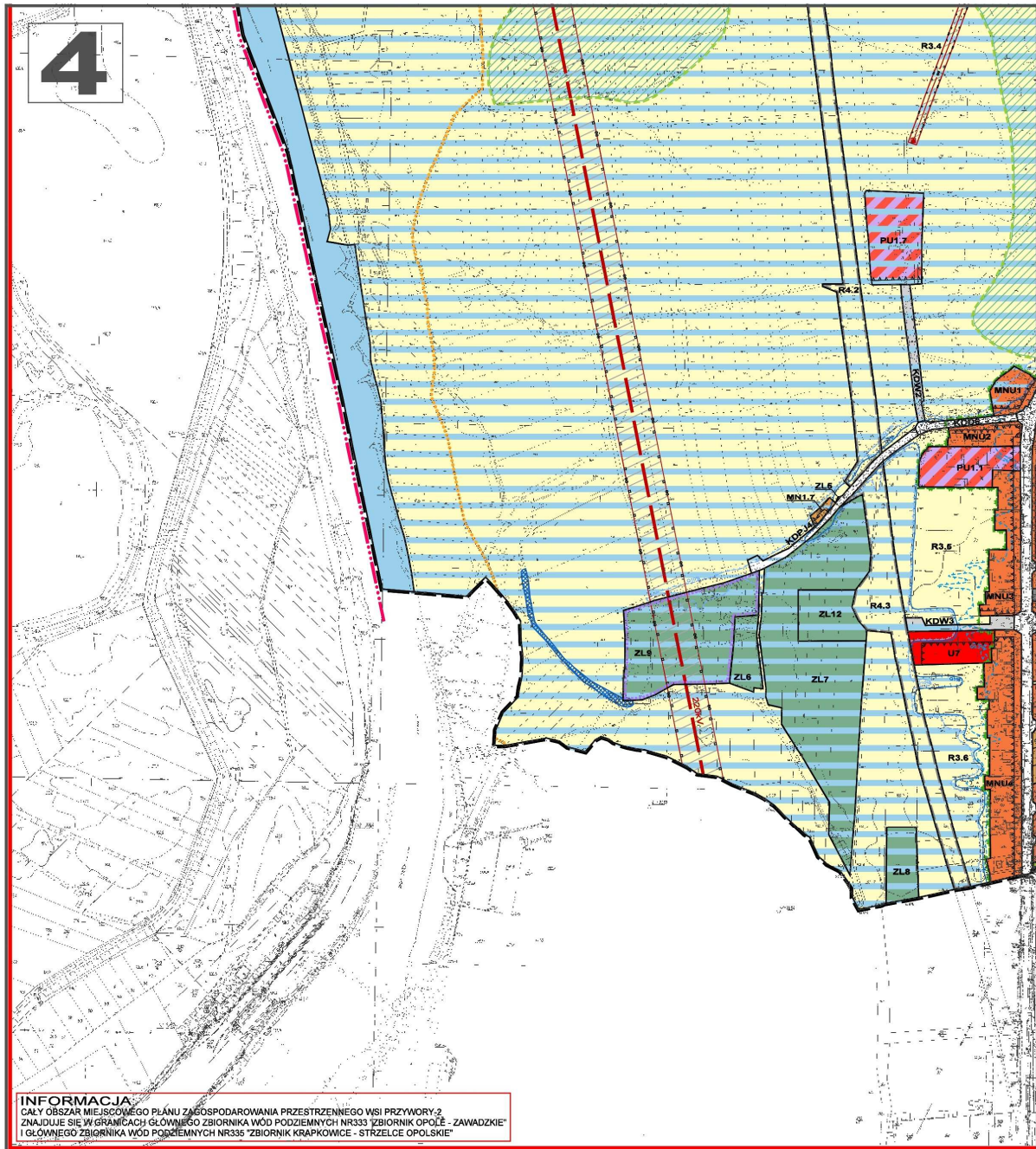
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/262/2017
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 26 czerwca 2017 r.

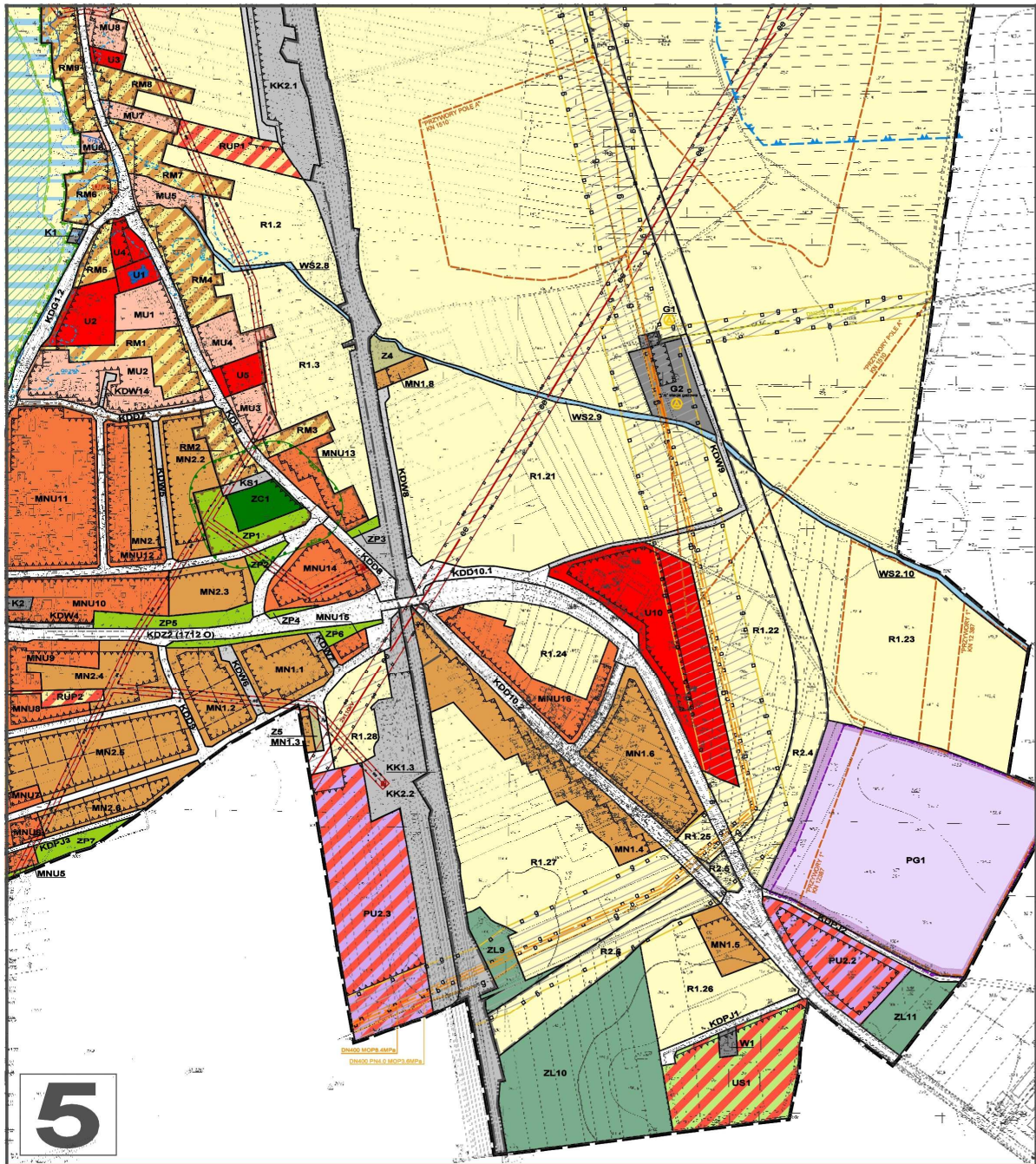


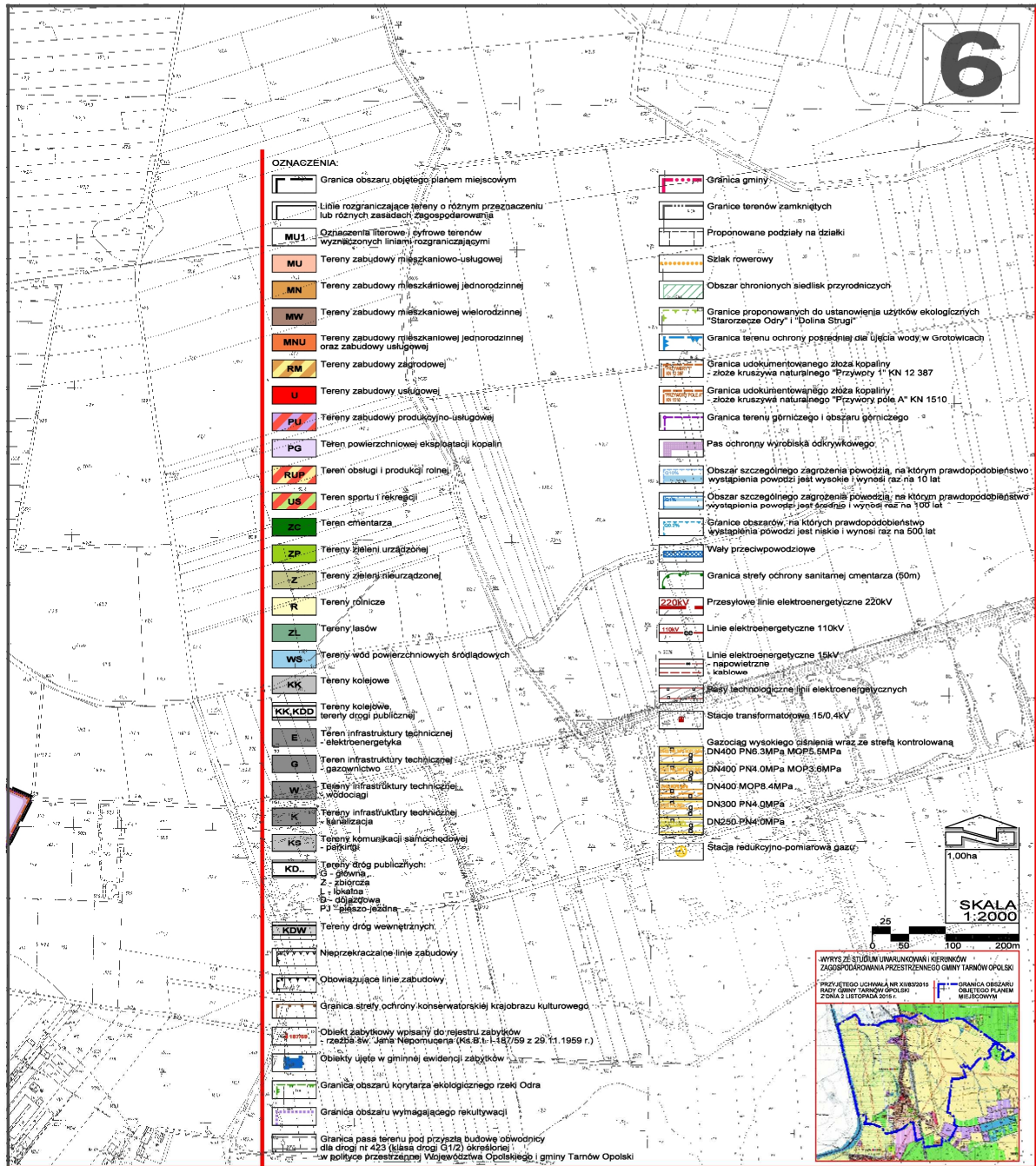












Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXIV/262/2017
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 26 czerwca 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PRZYWORY - 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu – zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory – 2 w dniach od 12 kwietnia 2017 r. do 6 maja 2014 r., wpłynęło 1 pismo zawierające uwagę podlegającą rozstrzygnięciu przez Wójta Gminy Tarnów Opolski na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób rozstrzygnięcia uwag przez Wójta Gminy Tarnów Opolski nie wywołał skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Tarnów Opolski, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy uchwałę wraz z załącznikami oraz nieuwzględnioną przez Wójta uwagę.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz nieuwzględnioną uwagą, Rada Gminy Tarnów Opolski postanowiła przychylić się do stanowiska Wójta Gminy Tarnów Opolski i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej do przedmiotowego projektu planu, w następujący sposób:

| Lp . | Wnoszący uwagę | Treść uwagi | Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia |
|------|----------------------------|--|--|
| 1. | Marcin i Elżbieta Franczyk | Wniosek o przeznaczenie terenu działek nr 1229/190, 1555/19, 1503/189, 1596/28, 1554/19, 1230/190, 53, 55 obr. Przywory na cele zabudowy służącej produkcji rolnej (gospodarstwa ogrodniczego wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą z uwzględnieniem stawów chowu ryb i urządzeń energetyki odnawialnej (farmy fotowoltaicznej) | <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie dla dz. nr 1503/189 (teren MUI8) – brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzpj) gminy Tarnów Opolski, przyjętego uchwałą nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r.</p> <p>Uzasadnienie dla pozostałych działek położonych na terenie oznaczonym R3.3:</p> <p>1. Teren wymaga ochrony przed zabudową, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat -określony symbolem Q10% (teren objęto zapisami dotyczącymi ograniczeń w zagospodarowaniu, uzgodnionym i z Dyrektorem RZGW we Wrocławiu postanowieniem z dnia 2 marca 2017 r.); - położenie w obszarze wyznaczonego w planie (określonego w polityce przestrzennej gminy) korytarza ekologicznego rzeki Odry, którego zasady ochrony określono w § 9 ustaleń planu (w szczególności określono zakaz lokalizacji zabudowy oraz ochronę cennych siedlisk przyrodniczych); |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>- zidentyfikowane w obszarze działek chronione siedliska przyrodnicze, związanych z doliną Odry i jej starorzeczem, oznaczone symbolem/kodem: 3150 i 3260 (wymienione w rozp. Ministr Środowiska z dnia 14.08 2001 r.).</p> <p>Dodatkowo informuje się, że na obszarze terenu objętego uwagą, dla ujawnionych siedlisk przyrodniczych (zidentyfikowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w opracowaniu ekofizjograficznym), wskazano na potrzebę ustanowienia - w trybie przepisów odrębnych - użytków ekologicznych.</p> |
|--|--|--|---|

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXIV/262/2017
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 26 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWEGO
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory – 2, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową dróg oznaczonych symbolem KDD9 i KDPJ2, łącznie z uzbrojeniem w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno prywatnego.