



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 lutego 2023 r.

Poz. 791

UCHWAŁA NR LXIII/669/2023 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku z uchwałą nr XXXII/345/2021 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 1 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, przyjętego uchwałą nr VIII/76/2019 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 24 kwietnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 1, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje część obrębu ewidencyjnego wsi Odrowąż, ograniczoną: zewnętrzną granicą ul. Wiejskiej, granicą obrębu ewidencyjnego wsi Odrowąż i granicą gminy Gogolin.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2 000, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

3. W planie nie określa się ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z wyjątkiem terenów 1MN i 2MN;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) oznaczenia ogólne i regulacyjne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia (symbole) terenów:
 - a) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - b) cyfry poprzedzające literowe oznaczenia przeznaczenia terenów, wyróżniające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy obowiązujące,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - c) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy,
 - d) wymiary odległości linii zabudowy od terenów dróg i szerokości pasów drogowych;
- 4) oznaczenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) zasięg ponadnormatywnego poziomu hałasu komunikacyjnego,
 - b) szpalery drzew do zachowania,
 - c) pasy zieleni izolacyjnej,
 - d) zabytkowa kaplica - dzwonnica;
- 5) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zasięg ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - b) strefy kontrolowane gazociągów wysokoprężnych;
- 6) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) gazociągi wysokoprężne:
 - gazociąg Zdieszowice - Brzeg Opolski DN 400 (gw400c),
 - gazociąg Brzeg – Kędzierzyn DN 1000 (gw1000c),
 - b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV (en15 kV).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku mieszkalno-usługowym” – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym

- i jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) „**budynku podstawowym**” – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
 - 3) „**ciągu pieszo-jezdnym**” – należy przez to rozumieć drogę służącą komunikacji pieszej i kołowej bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
 - 4) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
 - 5) „**dachu wysokim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
 - 6) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) „**froncie działki**” – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
 - 8) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych od dróg;
 - 9) „**linii zabudowy obowiązującej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków oraz budowli nadziemnych;
 - 10) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
 - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) budowli nadziemnych, w tym wiat, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tych obiektów na poziomie terenu;
 - 11) „**przepisach budowlanych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
 - 12) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
 - 13) „**standardach jakości środowiska**” – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska wymagane na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 14) „**szerokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
 - 15) „**teren**” bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć fragment obszaru objęty planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 16) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
 - 17) „**usługach**” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
 - 18) „**usługach nieuciążliwych**” – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodującą:
 - a) uciążliwości wykraczających poza granice działki budowlanej w granicach której jest prowadzona,
 - b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;

- 19) „**wysokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć wysokość zewnętrznych ścian budynku od strony frontu działki mierzoną w sposób określony w §12 ust. 7 pkt 2;
- 20) „**zabudowie sąsiedniej**” – należy przez to rozumieć najbliższą zabudowę położoną przy tej samej drodze i po tej samej stronie drogi;
- 21) „**zabudowie zagrodowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 22) „**zieleni towarzyszącej**” – należy przez to rozumieć zieleni o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe.
2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU(RM)**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, w tym:
 - a) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**,
 - b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 3) tereny zieleni i wód oraz tereny użytkowane rolniczo, w tym:
 - a) tereny zieleni izolacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
 - b) teren wód powierzchniowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
 - c) teren rolniczy - oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) teren autostrady - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**,
 - b) teren drogi publicznej klasy Z (zbiorczej) - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - d) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - e) teren ciągu pieszego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
- 5) teren infrastruktury elektroenergetycznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 7. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować:
 - a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

- b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zielenią towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

§ 8. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w § 14 niniejszej uchwały.

§ 9. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i zakazy, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
 - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi publicznej oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych;
- 2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNU i MNU(RM) zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych oraz usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne, salony gier.

§ 11. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy czym podane odległości mierzy się od drogi w linii rozgraniczającej określonej na rysunku planu do najbardziej wysuniętej ściany budynku, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, wiatrołapów, ganków, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia);
- 2) na terenach z istniejącą zabudową podane na rysunku planu wymiary określające położenie linii zabudowy w stosunku do drogi należy stosować z tolerancją do $\pm 0,5$ m, w nawiązaniu do linii zabudowy sąsiedniej;
- 3) na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków podstawowych jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi oraz na działkach niezabudowanych, nową zabudowę należy sytuować w odległości od drogi zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
 - a) ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic działki,

b) na działkach o nieregularnym kształcie - zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;

5) nowe budynki na działkach zabudowanych należy sytuować zgodnie z układem istniejącej zabudowy;

6) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich;

7) budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym powinny mieć jednakową formę dachów oraz główną kalenicę

i dolne krawędzie głównych połaci dachowych położone w jednej linii, a także podobny rodzaj i kolor pokrycia dachowego i wykończenia ścian elewacyjnych.

§ 12. 1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 8.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek przepompowni ścieków i stacji transformatorowych.

5. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

6. Ustaleń szczegółowych określających geometrię dachu nie stosuje się do szklarni, dla których dopuszcza się dachy o dowolnym kształcie.

7. Określa się następujące zasady mierzenia wysokości zabudowy na potrzeby realizacji wymagań niniejszej uchwały:

1) **wysokość budynków** – należy mierzyć w sposób określony w przepisach budowlanych;

2) **wysokość ściany frontowej budynków** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w linii tej ściany do:

a) najwyższego punktu górnej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem płaskim,

b) okapu, tj. dolnej, głównej krawędzi dachu, lub głównego gzymsu wieńczącego ścianę frontową – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych kalenicowo w stosunku do drogi,

c) najwyższego punktu pionowej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych szczytowo w stosunku do drogi;

3) **wysokość zabudowy innej niż budynki** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

8. Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne:

1) stacje bazowe telefonii komórkowej:

a) na terenach: 2PU – 50 m,

b) na pozostałych terenach – 25 m;

2) pozostałe obiekty – 12 m.

§ 13. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

1) zabudowa jednorodzinna - 2mp/1 lokal mieszkalny;

2) zabudowa zagrodowa – 2mp/1 dom;

3) sklepy – 1mp/30m² pow. sali sprzedaży, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;

- 4) bary, restauracje, kawiarnie – 1mp/6 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) przedszkole, żłobek – 1 mp/8 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp;
- 6) przychodnie, gabinety lekarskie - 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 7) obiekty biurowe i administracyjne – 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 8) inne obiekty usług użyteczności publicznej - 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 9) pensjonaty, pokoje gościnne – 1mp/1 pokój;
- 10) zakłady produkcyjne – 1mp/3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;
- 11) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/500 m² pow. składowej;
- 12) warsztaty samochodowe – 2 mp/1 stanowisko naprawcze;
- 13) myjnia samochodowa – 2 mp/1 stanowisko do mycia.

2. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8 należy rozumieć budynki oraz lokale wbudowane.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się sumując liczby miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1.

5. Ustalenie ust. 4 nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.

6. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
- 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

8. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNU i MNU(RM) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MNU, MNU(RM) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) na działkach budowlanych w zasięgu ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz przy przebudowie takich budynków należy – odpowiednio do zakresu tych prac – stosować rozwiązania

techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów budowlanych;

5) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania.

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony wód:

- 1) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach wydzielonego GZWP nr 335, zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odstępianie od zakazu, o którym mowa w pkt 1 w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenach 1PU i 2PU pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 16. Ustala się nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew, określonych na rysunku planu, z możliwością ich uzupełniania.

§ 17. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zabudowie:

1) obowiązują odpowiednio ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych:

a) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w odległości do 5 m od skrajnego przewodu,

b) w strefach kontrolowanych gazociągów wysokoprężnych:

- w strefie gazociągu gw1000c o szerokości 12 m,

- w strefie gazociągu gw 400c zmniejszonej o 50% w odniesieniu do szerokości stref kontrolowanych określonych w przepisach odrębnych, tj. w pasie o szerokości 65 m, po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu;

2) ogrodzenia nieruchomości przyległych do terenu wód powierzchniowych WS należy sytuować z zachowaniem odległości wymaganych dla publicznych wód powierzchniowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytkową kaplicę-dzwonnicę przy ul. Wiejskiej.

2. Dla kaplicy, o której mowa w ust. 1, ustala się nakaz zachowania oryginalnego wyglądu, w tym rodzaju materiałów wykończeniowych i kolorystyki.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 19. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDG, KDD i KDW, określone na rysunku planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez drogę wojewódzką nr 424, graniczącą z obszarem objętym planem oraz drogę powiatową nr 1768, której fragment znajduje się w granicach planu (droga KDZ).

3. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

1) rozbudowę drogi publicznej 5 KDD oraz dróg wewnętrznych 1, 2 i 4 KDW;

2) budowę nowych dróg:

a) publicznej 6 KDD,

b) wewnętrznych 3 KDW;

4. Dopuszcza się:

1) etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

2) przebudowę drogi, o której mowa w ust. 3 pkt 1, w istniejących granicach pasa drogowego.

5. W ciągach dróg publicznych chodniki oraz przejścia przez jezdnie należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

§ 20. Parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. Zachowuje się wszystkie istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów i ich zabudową, z zastrzeżeniem § 24 pkt 4 i 5, § 26 pkt 2.

§ 22. Zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy;
- 2) na terenach 1PU i 2PU do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów należy wykorzystać – alternatywnie lub uzupełniająco – wody opadowe poprzez ich przechwytywanie, podczyszczenie i retencjonowanie w zbiornikach przeznaczonych na ten cel.

§ 23. Zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające możliwość odbioru ścieków z terenów planowanej zabudowy;
- 2) ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na wszystkich terenach możliwa budowa przepompowni ścieków w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 4) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w zakresie zapewniającym odpływ wód opadowych z ulic oraz terenów zabudowy przyległych do ulic.

§ 24. Zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zabudowy oraz oświetlenia ulic;
- 2) na wszystkich terenach możliwa budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 3) budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 4) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przełożyć z uwzględnieniem wymagań określonych w § 27;
- 5) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne.

§ 25. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyjątkiem terenów 2PU;
- 3) na terenach 1PU i 2PU dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, przy czym moc wolnostojących urządzeń wytwarzających energię nie może przekraczać 500 kW.

§ 26. Zasady rozwoju sieci teletechnicznych:

- 1) ustala się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy;
- 2) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie teletechniczne, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową należy przełożyć z uwzględnieniem wymagań określonych w § 27;
- 3) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

§ 28. Zaopatrzenie w energię ciepłą budynków na obszarze objętym planem – z indywidualnych, grupowych lub zakładowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło z uwzględnieniem warunków określonych w § 14 pkt 5 i ustaleń § 25.

§ 29. 1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach budowlanych, i wywóz przez uprawnione firmy.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

Rozdział 6

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: PU – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 5%.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi, służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczalne: usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazane: obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby działalności usługowej, z wyjątkiem wymaganych miejsc do parkowania;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu - zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3,
- b) budynki gospodarcze sytuowane w granicach jednej działki budowlanej należy kształtować w formie jednej zwartej bryły, jednolitej architektonicznie;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny:

- a) wolnostojący – 700 m²,
- b) bliźniaczy – 500 m², lecz nie mniej niż 300 m² na 1 lokal mieszkalny;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne na terenach 1MN:

- maksymalna wysokość budynku – 11 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 6 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 16 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki mieszkalne terenach 2MN:

- maksymalna wysokość budynku – 9 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 16 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

c) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 3 m;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek:

- zabudowa wolnostojąca – 20 m,
- zabudowa bliźniacza – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny:

- wolnostojący – 700 m²,
- bliźniaczy – 500 m², lecz nie mniej niż 300 m² na 1 lokal mieszkalny,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- budynki mieszkalno-usługowe w układzie wolnostojącym, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,

b) dopuszczalne: budynki usługowe na działkach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
- b) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii względem dróg publicznych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu i dojazdu do drogi publicznej spełniających warunki określone w przepisach budowlanych,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,7,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 35,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 35;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- wysokość budynku – do 11 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 20 m,
- dachy wysokie dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, z możliwością kalenicowego i szczytowego układu względem ulicy Wiejskiej,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m.

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU(RM)**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

- budynki mieszkalno-usługowe w układzie wolnostojącym, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,

b) dopuszczalne:

- zabudowa zagrodowa, w tym budynki inwentarskie o łącznej obsadzie w granicach nieruchomości do 5 DJP,
- budynki usługowe na działkach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,7,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 35,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 35;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- wysokość budynku – do 11 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 20 m,
- dachy wysokie dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z możliwością kalenicowego i szczytowego układu względem ulicy Wiejskiej,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, z zastrzeżeniem lit. c:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe i inwentarskie w zabudowie zagrodowej związane z produkcją rolną:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4,5 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci,

d) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m, z wyjątkiem silosów w zabudowie zagrodowej, dla których dopuszcza się wysokość do 11 m.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej

§ 34. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UI ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa – obiekty straży pożarnej;

- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległą drogę publiczną 5KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,3,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 9 m,
 - b) dachy dowolne.

§ 35. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU**, **2PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe:
 - zakłady produkcyjne, produkcyjno-usługowe i usługowe,
 - składy i magazyny,
 - bazy logistyczne, budowlane, transportowe,
 - budynki usługowe,
 - b) dopuszczalne: na terenach 1PU – jeden, w granicach działki budowlanej, lokal mieszkalny funkcyjny lub właściciela zakładu,
 - c) zakazane:
 - zabudowa mieszkaniowa,
 - zabudowa usługowa dla terenów której normowane są poziomy hałas,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - działalność związana z gospodarowaniem odpadami,
 - otwarte składowiska materiałów sypkich i pylących,
 - na terenach 1PU - inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - na terenach 2PU - inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,

- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1PU – 2500 m²,
 - b) na terenach 2PU – 5000 m²;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki na terenach 1PU:
 - wysokość – do 11 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6 m,
 - dachy dowolne,
 - b) budynki na terenach 2PU:
 - wysokość – do 13 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 10 m,
 - dachy dowolne,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy:
 - obiekty punktowe, takie jak słupy, maszty, kominy – do 15 m,
 - inne obiekty budowlane – do 4 m;
- 7) zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu: na terenach 1PU, wzdłuż granicy z terenami MN należy nasadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

Rozdział 3

Tereny zieleni i wód oraz tereny użytkowane rolniczo

§ 36. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń o funkcji izolacyjnej;
- 2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 100;
- 3) przy wprowadzaniu nasadzeń należy zachować wymagane odległości drzew od gazociągów, określone w przepisach odrębnych.

§ 37. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: śródlądowe wody płynące w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia sieciami infrastruktury technicznej,
 - b) budowli i urządzeń wodnych;
- 2) sposób użytkowania i zagospodarowania:
 - a) teren należy użytkować zgodnie z zasadami ochrony wód określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) należy chronić i uzupełniać biologiczną obudowę cieku z wykorzystaniem roślinności zgodnej z siedliskiem,
 - c) zakaz wykonywania robót ziemnych z wyjątkiem związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1 oraz innych, niezbędnych z punktu widzenia racjonalnej gospodarki wodnej.

§ 38. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej wzmocnionej,

- b) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie nie zmieniającym podstawowego przeznaczenia,
- c) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 39. Dla terenu autostrady, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDA** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna – autostrada A4;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem – od ok. 65 do ok. 100, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga powiatowa nr 1768 klasy Z (zbiorczej);
- 2) szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem – od ok. 20 m do ok. 38 m, zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 41. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi gminne klasy D (dojazdowej) o charakterze ulic osiedlowych;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KDD – ok. 14 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) 2KDD – od ok. 12 m do ok. 14,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) 3KDD – ok. 10 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) 4KDD – ok. 8 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) 5KDD – 8 m,
 - f) 6KDD – 8 m,
 - g) 7KDD – do ok. 8 m, zgodnie ze stanem istniejącym w granicach obszaru objętego planem;
- 3) podane w pkt 2 szerokości należy zwiększyć w miejscach poszerzeń, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne o charakterze ulic osiedlowych lub ciągów pieszo-jezdných;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KDW – 6 m i 10 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi do ok. 18 m, zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu,
 - b) 2 KDW – 5 m i 6 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) 3 KDW – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4 KDW – 10 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi do 16 m, zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu,
 - e) 5 KDW – od ok. 9 m do ok. 13 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) podane w pkt 2 szerokości pasów drogowych dróg 2KDW i 3KDW należy zwiększyć:
 - a) do 12, 5 m na zakończeniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie należy wykonać place do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,

- b) na skrzyżowaniach oraz na załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach $3\text{ m} \times 3\text{ m}$, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 2) szerokość pasa drogowego: ok. 6 m, zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 44. Dla terenu infrastruktury energetycznej, oznaczonego symbolem **E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty elektroenergetyczne – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: przez drogę 2KDD;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 25,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość stacji – 12 m,
 - b) geometria dachu stacji murowanej – dowolna.

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 46. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż, przyjęty uchwałą nr XXX/230/2001 z dnia 28 sierpnia 2001 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2001 r. Nr 107 poz. 884 i z 2007 r. Nr 40 poz. 1467), w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 47. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gogolinie

Piotr Czok

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 1

RYSUNEK PLANU

1:2 000



Oznaczenia

I. Oznaczenia ogólne i regulacyjne

- granicza obszaru objętego planem
- granicza gminy Gogolin
- granicza obrębów ewidencyjnych Odrowąża i Malni
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Przeznaczenie terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MNU(RM) - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

Tereny zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej

- UI - tereny zabudowy usługowej
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

Tereny zieleni i wód oraz tereny użytkowane rolniczo

- ZI - tereny zieleni izolacyjnej
- WS - teren wód powierzchniowych
- R - teren rolniczy

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

- KDA - teren autostrady
- KDZ - teren drogi publicznej klasy Z (zbiorczej)
- KDD - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej)

- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDP - teren ciągu pieszego
- E - teren infrastruktury elektroenergetycznej

2. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenów

- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
- linie wymiarowe
- przykładowe granice nowo wydzielonych działek budowlanych
- przykładowa lokalizacja budynków mieszkalnych

3. Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochrona i kształtowanie krajobrazu

- zasięg ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego

- szpalery drzew do zachowania
- pasy zieleni izolacyjnej
- zabytkowa kaplica - dzwonnica

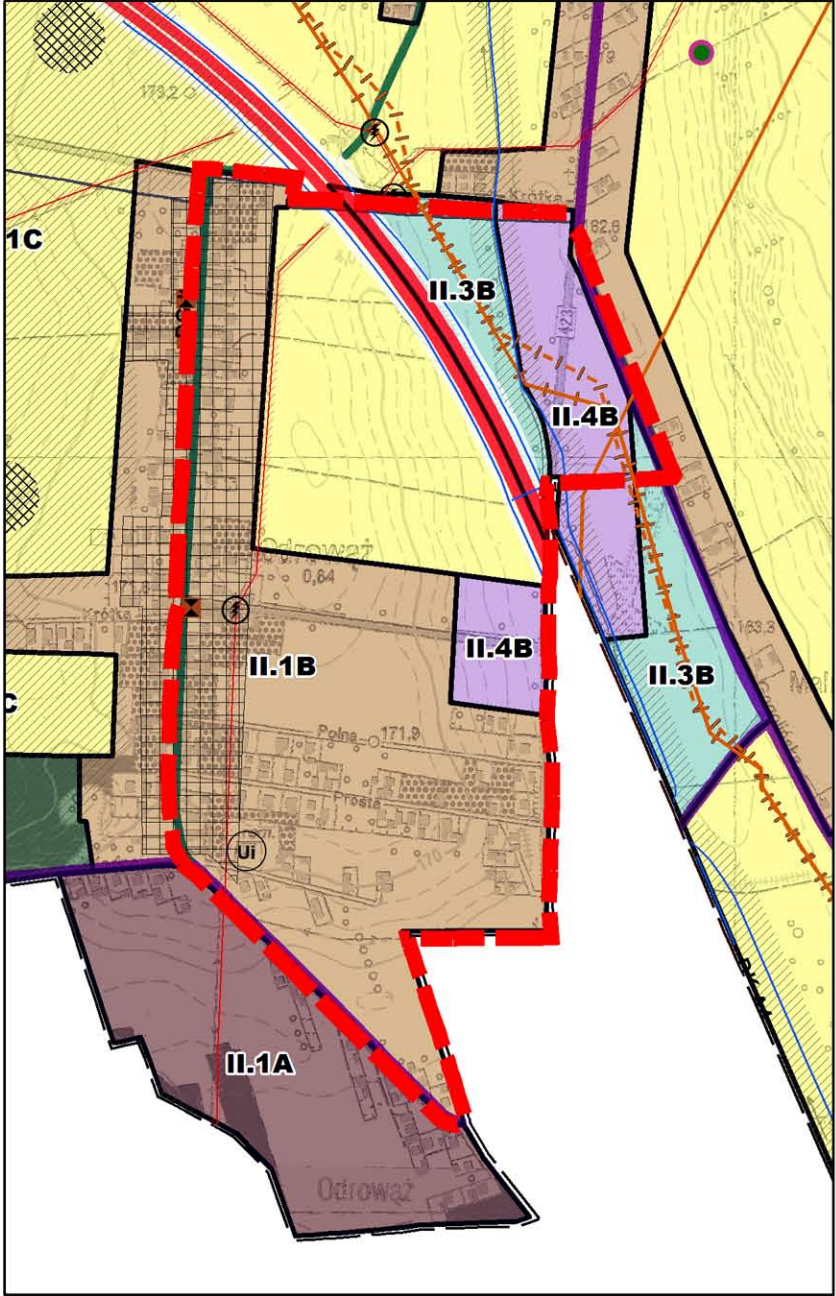
4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

- zasięg ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego gw 1000c
- strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego gw 400c

5. Infrastruktura techniczna

- gazociągi wysokoprężne
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV

Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin zatwierdzonego uchwałą Nr VII/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r.



0 25 50 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/669/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 23 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 1

Do ww. projektu planu w ustawowym terminie wniesiona została jedna uwaga dotycząca działki nr 206/6 k.m.1 obręb Odrowąż.

W rozstrzygnięciu Burmistrza, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie została uwzględniona w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Gogolina, Rada Miejska w Gogolinie rozstrzyga w sprawie nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 1, jak następuje:

Odrzuca się uwagę wniesioną 08. 09. 2022 r. w części dotyczącej:

- usunięcia:
 - zapisu „oraz budowli nadziemnych” z definicji linii zabudowy nieprzekraczalnej,
 - lit. b z definicji powierzchni zabudowy, mówiącej o budowlach nadziemnych, ponieważ wnioskowane usunięcia spowodowałyby utratę celu tych zapisów, jakim jest kształtowanie porządku (ładu) przestrzennego;
- usunięcia pkt 4 w paragrafie 11 mówiącego o sytuowaniu nowych budynków, ponieważ określone tam zasady nie mają zastosowania do działki 206/6;
- usunięcia zapisów określających sposób lokalizacji miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych, ponieważ sposób realizacji miejsc parkingowych to obligatoryjne ustalenia planu (art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy opzp).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/669/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 23 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Odrowąż – część 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 1, Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/669/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 23 lutego 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę