

**UCHWAŁA NR XXVII/231/2017
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IX/60/2015 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, Rada Miejska w Prószkowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, przyjętego uchwałą Nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18 grudnia 2014 r.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym miejscowości Górki o powierzchni 113,20 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Za obowiązujące uznaje się następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) zasięg strefy obserwacji archeologicznej;
- 8) zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości;
- 9) zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni;
- 10) budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) zasięg stref sanitarnych cmentarza komunalnego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m. Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy nie jest wiążący dla ogrodzeń i małej architektury;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć:
 - a) linie, na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany budynku o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lub ściana szczytowa w nawiązaniu do historycznej zabudowy w otoczeniu (w sposób zdefiniowany przepisami szczegółowymi uchwały),
 - b) okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,50 m,
 - c) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków gospodarczych, garaży i wiat jeżeli są one lokalizowane w głębi działki, w takiej sytuacji należy linię tą traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy. Przebieg obowiązujących linii zabudowy nie jest wiążący dla ogrodzeń i małej architektury;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) usługach- należy przez to rozumieć działalności związane z pracą nieprodukcyjną, w odróżnieniu od czynności prowadzących do produkcji dóbr materialnych: gastronomię, handel, drobne naprawy, powierzchnie biurowe, warsztaty, stacje obsługi pojazdów;

- 5) usługach publicznych- należy przez to rozumieć działalności związane z wykonywaniem ogólnodostępnych usług z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, edukacji, sportu i rekreacji;
- 6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

Rozdział 2. Zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

w tym krajobrazów kulturowych

§ 6. 1. W granicach objętych planem ustala się zasięg stref:

- 1) obserwacji archeologicznej;
- 2) ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (Górki, stan 4. AZP:90-37/72).

2. W granicach wymienionych stref wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W granicach objętych planem ustala się zasięg strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości, w granicach której obowiązuje:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym:
 - a) rozplanowania ulic i placów,
 - b) rozplanowania i form zabudowy,
 - c) historycznych linii zabudowy i szerokości działek;
- 2) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej.

§ 8. W granicach objętych planem ustala się zasięg strefy "K" ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni, w granicach której obowiązuje zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, w tym:

- 1) historycznych granic założenia cmentarnego;
- 2) rozplanowania dróg, alejek i kwater cmentarnych;
- 3) historycznej zabudowy cmentarnej;
- 4) małej architektury (ogrodzenia, bramy, pomniki, historyczne nagrobki).

§ 9. 1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Szeroka 6a;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Szeroka 11;
- 3) kapliczka na skrzyżowaniu, ul. Szeroka /Opolska;
- 4) kapliczka - dzwonnica, ul. Szeroka 39a;
- 5) szkoła podstawowa (dawna Szkoła Polska), ul. Szkolna.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły budynku, w tym układu i geometrii połączeń dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami;
- 2) nakaz zachowania pierwotnych elewacji zabytkowych budynków wraz z detalem architektonicznym;
- 3) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);
- 4) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachy, papy, gontu papowego, z wyłączeniem budynków na których ten typ pokrycia był stosowany historycznie oraz bieżących napraw wymienionych typów pokrycia;

- 5) dopuszczenie stosowania na dachach pokryć ceramicznych oraz innych materiałów historycznie wykorzystywanych w regionie.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów:

- 1) usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP;
- 2) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDG- droga główna,
 - b) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL - drogi lokalne,
 - c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD- drogi dojazdowe;
- 3) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW;
- 4) ciągu pieszo- jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDpj;
- 5) cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC.

2. W granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
- 2) umieszczenie tablic informacyjnych, szyldów oraz urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 1,50 m².

§ 11. Na terenach przyległych do wymienionych w par. 10 ust. 1 przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych, szyldów oraz urządzeń reklamowych o następujących parametrach:
 - a) powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 3,0 m²,
 - b) ilości: -1 szt. na jedną działkę na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, -2 szt. na jedną działkę na terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami U, -2 szt. na jedną działkę na terenach zabudowy usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, -2 szt. na jedną działkę na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami RU, -1 szt. na jedną działkę na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, -2 szt. na jedną działkę na terenach zabudowy techniczno- produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami P;
- 2) obowiązuje zakaz budowy pełnych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, lokalizowanych na granicy działki od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągu pieszo- jezdni.

Rozdział 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- 1) GZWP nr 333 "Zbiornik Opole Zawadzkie";
- 2) GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowie- Strzelce Opolskie";
- 3) GZWP nr 336 "Zbiornik Niecka Opolska".

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami (JCWP):

- 1) "Dopływ spod Boguszyca" o kodzie PLRW600017117922;
- 2) "Olszanka" o kodzie PLRW600017117924, która stanowi część scalonej części wód Odra od Osobłogi do Małej Panwii (SO1102).

3. Ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych na obszarach wymienionych w ust. 1, 2 jest realizowana poprzez zasady gospodarki wodno-ściekowej, którą definiują przepisy rozdziału nr 8 niniejszej uchwały.

§ 13. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach:

- 1) złoża wapieni i margli przemysłu cementowego "Opole- Folwark";
- 2) terenu górniczego "Opole-Folwark I", na podstawie koncesji Wojewody Opolskiego nr 3/2002 znak ŚR.II-KM-7412/4/29-2/02 z dnia 10 czerwca 2002 r.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 20m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 10m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°,
 - d) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

Rozdział 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Ustala się następujące strefy sanitarne Cmentarza Komunalnego:

- 1) zewnętrzną w zasięgu od 50 do 150m od granic nieruchomości na której jest położony, w jej obszarze strefy obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych pod warunkiem ich podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz budowy studni i ujęć wody;
- 2) wewnętrzną w zasięgu 50m od granic nieruchomości, na której jest położony, w obszarze strefy ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów zakładów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz budowy studni i ujęć wody.

§ 16. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
- 2) stanowiących inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

- 1) dróg publicznych:
 - a) głównej- odcinka drogi wojewódzkiej Nr 414 (teren 1KDG),
 - b) lokalnych (tereny: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL),
 - c) dojazdowych (tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD);
- 2) ciągu pieszo- jezdnego, publicznego (teren 1KDpj);

- 3) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.

§ 18. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo - jezdne, włączone do dróg publicznych, nie wyznaczone na rysunku planu. Obowiązują dla nich następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m;
- 2) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować narożne ścieżki o minimalnych wymiarach 3 x 3 m.

§ 19. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych dróg, z możliwością etapowania związanych z tym prac budowlanych.

§ 20. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług- 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny, 1 stanowisko postojowe na każde 20m² powierzchni przeznaczonej na usługi;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej- 1 stanowisko postojowe na każde 20m² powierzchni przeznaczonej na usługi;
- 3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych:
 - a) teren 1RU- 1 stanowisko postojowe na każde 200 m² powierzchni wewnętrznej budynków,
 - b) teren 2RU: -1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny, -3 stanowiska dla klientów gospodarstwa ogrodniczego;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych-1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny;
- 5) dla terenów zabudowy techniczno- produkcyjnej- 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na jednej zmianie.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w minimalnej ilości 1 stanowiska dla terenów zabudowy usług publicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach przyległych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody dla celów gospodarczych, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w par. 15 niniejszej uchwały.

§ 23. Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) zrzut ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) utrzymanie istniejących urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy:

- a) w granicach działki, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących ich zagospodarowaniu,
 - b) dopuszczenie zrzutu wód opadowych do odbiorników położonych poza granicami działki;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg:
- a) do rowów,
 - b) poprzez odwodnienie powierzchniowe,
 - c) do kanalizacji deszczowej.

§ 25. Dla sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia:

- 1) ustala się przebieg dwutorowej linii energetycznej 110kV relacji Groszowice- Hermanowice;
- 2) ustala się strefę oddziaływania linii (pas technologiczny), obejmującą pasy terenu o szerokości 15,00 m od osi linii;
- 3) w pasie technologicznym linii obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa, w tym minimalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110kV,
 - c) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym,
 - d) do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla ich zarządcy w celu prowadzenie eksploatacji, modernizacji i przebudowy,
 - e) dopuszcza się możliwość przebudowy linii na wielotorową, wielonapięciową.

§ 26. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;
- 2) możliwość:
 - a) przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - c) skablowania istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:
 - a) strefy oddziaływania linii (pasy technologiczne), obejmujące pasy terenu o szerokości, licząc od osi linii: -6,00 m dla linii 15 kV, -3,00 m dla linii 0,4 kV;
 - b) w pasach technologicznych linii obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
- 4) dla linii kablowych usytuowanych poza pasami drogowymi należy przewidzieć pasy technologiczne szerokości 1,00 m;
- 5) do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla ich zarządcy w celu prowadzenie eksploatacji, modernizacji i przebudowy.

§ 27. W zakresie paliw gazowych ustala się:

- 1) przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń;
- 2) budowę nowych sieci i urządzeń;
- 3) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

§ 28. 1. W obszarze objętym planem zlokalizowane są odcinki:

- 1) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa;

- 2) nieczynnego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice- Brzeg Opolskie DN350;
2. Ustala się przebieg planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa.
 3. Dla wymienionych wyżej sieci ustala się strefy kontrolowane o szerokości:
 - 1) dla gazociągów wymienionych w ust. 1:
 - a) 70,00 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 50,00 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,
 - 4) 12,00 m dla gazociągu wymienionego w ust. 2.
 4. W zasięgu stref kontrolowanych, wymienionych w ust. 3:
 - 1) operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej;
 - 3) dopuszcza się wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem;
 - 4) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 29. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się ich utrzymanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy. Plan dopuszcza budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 30. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

§ 32. W obszarze objętym planem znajdują się rowy melioracji szczegółowych oraz obszary, na których występują urządzenia drenarskie. Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu, zarurowywanie, likwidację odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,

której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 33. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, U, RU, RM, P, PG** w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **UP, R, ZC, ZP, KDG, KDL, KDD, KDW, KDPj, E** w wysokości 0,1%.

Rozdział 10.

Przepisy szczegółowe

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 15MN, 26MN, 29MN, 32MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- e) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: -1MN- z drogi 1KDL, -2MN- z drogi 7KDL, -6MN - z dróg: 1KDD, 2KDW, -12MN- z dróg: 2KDL, 2KDD, 5KDW, -14MN- z drogi 2KDD, 5KDW, -15MN- z dróg: 2KDL, 2KDD, 5KDW, -26MN- z dróg: 3KDD, 4KDD, 9KDW, -29MN- z dróg: 3KDD, 4KDD, 8KDW, 9KDW, -32MN- z dróg: 5KDL, 4KDD, 5KDD, 8KDW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie: -wolnostojącej, -bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - e) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.40, -bliźniaczej: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.20, -bliźniaczej: 0.40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: -wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej, -bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równoległe do przyległej drogi publicznej (tereny: 1MN, 2MN),
 - f) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie: -wolnostojącej: 600,00 m², -bliźniaczej: 400,00 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały (tereny: 1MN, 2MN),
 - b) dla terenu 6MN: -w zakresie położenia w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa- zgodnie z par. 28 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, ust. 4 niniejszej uchwały, -w zakresie położenia w zasięgu stref kontrolowanych planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa - zgodnie z par. 28 ust. 3 pkt 2, ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,

- b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: -3MN- z drogi 1KDW, ciągu pieszego 1KDpj, -4MN- z dróg: 7KDL, 1KDD, 1KDW, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj, -5MN- z ciągu pieszego 1KDpj, -8MN- z dróg: 1KDG, 1KDD, 2KDW, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj, -9MN- z drogi 1KDG, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie: -wolnostojącej, -bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:
- a) strefy obserwacji archeologicznej (w części tereny: 8MN, 9MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (w części teren 8MN) - zgodnie z par. 6 ust. 2, 3 niniejszej uchwały,
 - c) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części tereny: 8MN, 9MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.60, -bliźniaczej: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.30, -bliźniaczej: 0.40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: -wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej, -bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu: -obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 3MN, 4MN, 8MN), -obowiązujących linii zabudowy, z wymogiem lokalizowania na nich ścian szczytowych budynków w nawiązaniu do historycznej zabudowy w otoczeniu (tereny: 5MN, 9MN),
 - e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równoległe do przyległej drogi publicznej (teren 8MN),
 - f) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

- h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:
- a) wolnostojącej: 600,00 m²,
 - b) bliźniaczej: 400,00 m²;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla terenów: 3MN, 4MN, 5MN w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenu 4MN: -w zakresie położenia w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdzeszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa- zgodnie z par. 28 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, ust. 4 niniejszej uchwały, -w zakresie położenia w zasięgu stref kontrolowanych planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa - zgodnie z par. 28 ust. 3 pkt 2, ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN, 10MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 33MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: -7MN - z dróg: 1KDD, 2KDW, -10MN- z dróg: 1KDG, 3KDW, -13MN- z drogi 2KDL, -17MN,18MN- z drogi 4KDL, -19MN- z drogi 3KDL, -21MN- z drogi 3KDL, -22MN- z dróg: 3KDL, 3KDD, 4KDD, -23MN- z dróg: 4KDD, 6KDW, -24MN- z drogi 6KDW, -25MN- z dróg: 1KDL, 3KDD, 6KDW, 10KDW, -27MN- z dróg: 3KDL, 4KDD, 7KDW, -28MN- z dróg: 3KDL, 5KDL, 4KDD, 7KDW, -30MN- z dróg: 1KDL, 3KDD, 4KDD, 10KDW, -31MN - z dróg: 1KDL, 6KDL, 5KDD, -33MN - z dróg: 1KDL, 6KDL, 5KDD,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie: -wolnostojącej, -bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:

- a) strefy obserwacji archeologicznej (w części tereny: 10MN, 24MN, 30MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (w części teren 7MN) - zgodnie z par. 6 ust. 2, 3 niniejszej uchwały,
 - c) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części tereny: 10MN, 24MN, 30MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.40, -bliźniaczej: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.20, -bliźniaczej: 0.40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: -wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej, -bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równoległe do przyległej drogi publicznej (teren 10MN),
 - f) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:
- a) wolnostojącej: 600,00 m²,
 - b) bliźniaczej: 400,00 m²;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały (tereny: 25MN, 30MN, 31MN).

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KDL, 6KDD, 3KDW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie: -wolnostojącej, -bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) nakaz stosowania na dachach budynków pokryć w kolorze ceglastym matowym lub szarym, ceramicznych lub blachodachówki,
 - e) nakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych cegły, kamienia lub mas tynkarskich, o stonowanej kolorystyce zbliżonej do tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - f) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - h) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.40, -bliźniaczej: 0.60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.20, -bliźniaczej: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: -wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej, -bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:
- a) wolnostojącej: 600,00 m²,
 - b) bliźniaczej: 400,00 m².

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16MN, 20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: -16MN- z dróg: 1KDG, 4KDL, 2KDD, 4KDW, -20MN- z dróg: 1KDG, 3KDL, 6KDW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie: -wolnostojącej, -bliźniaczej,

- c) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:
- a) strefy obserwacji archeologicznej (w części teren 16MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
 - b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części teren 16MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.40, -bliźniaczej: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: -wolnostojącej: 0.20, -bliźniaczej: 0.40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: -wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej, -bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równoległe do przyległej drogi publicznej,
 - f) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:
- a) wolnostojącej: 600,00 m²,
 - b) bliźniaczej: 400,00 m².

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34MN, 35MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi 2KDL,
 - b) dopuszczenie utrzymania funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy na cele mieszkalne i usługowe,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie wolnostojącej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - h) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:
- a) strefy obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
 - b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci: -dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- w zakresie od 30° do 45°, -dla zabudowy mieszkaniowej usługowej i gospodarczej- w zakresie od 15° do 30°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi 2KDD, 4KDW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie wolnostojącej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji usług: -wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, -realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - e) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:
- a) strefy obserwacji archeologicznej (część terenu) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
 - b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (część terenu) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 18,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700,00 m².

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 8U, 10U, 11U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) budynki gospodarcze, pomocnicze, garaże, wiaty,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: -1U- z drogi 1KDL, -2U- z drogi 7KDL, -8U,10U- z drogi 1KDG, -11U- z drogi 3KDL,
 - b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

- c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:
- a) strefy obserwacji archeologicznej (tereny: 1U, w części 2U, 8U) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
- b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części tereny: 1U, w części 2U, 8U) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.20,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0.40,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m;
- g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 36,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały (teren 2U).

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) budynki gospodarcze, pomocnicze, garaże, wiaty,
- b) komunikacja wewnętrzna,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: -3U, 4U- z drogi 7KDL, -5U, 6U- z drogi 2KDW,
- b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
- c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.20,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0.40,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m;

- g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry: -maksymalnej powierzchni do 36,00 m², -wysokości do 5,00 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały (tereny: 3U, 4U),
 - dla terenu 5U: -w zakresie położenia w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa- zgodnie z par. 28 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, ust. 4 niniejszej uchwały, -w zakresie położenia w zasięgu stref kontrolowanych planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa - zgodnie z par. 28 ust. 3 pkt 2, ust. 4 niniejszej uchwały,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,00 m².

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług publicznych;
- uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - usługi,
 - mieszkania komunalne,
 - budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - obiekty małej architektury,
 - komunikacja wewnętrzna,
 - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - obsługa komunikacyjna terenów: -1UP- z ciągu pieszo- jezdni 1KDpj, -2UP- z drogi 1KDG,
 - dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - dopuszcza się umieszczania tablic informacyjnych, szyldów oraz urządzeń reklamowych;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:
 - położenia w zasięgu: -strefy obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały, -strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
 - ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (teren 1UP) - zgodnie z par. 9 ust. 1, 2 niniejszej uchwały;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1.20,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0.80,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,

- d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa techniczno- produkcyjna,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDL, 7KDL,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków w formie wolnostojącej,
 - c) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - d) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,00 m².

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych- zabudowa obsługi gospodarstwa ogrodniczego specjalizującego się w produkcji roślin ozdobnych i rozsady roślin warzywnych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) usługi;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków w formie wolnostojącej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji usług w formie: -wbudowanej, -wolnostojącej,
 - d) ustala się obowiązek strefowania zabudowy tak, aby obiekty i urządzenia służące do uprawy roślin związane z przeznaczeniem podstawowym nie powodowały uciążliwości dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) obiekty do uprawy roślin związane z przeznaczeniem podstawowym w postaci szklarni, tuneli foliowych i budynków pomocniczych powinny spełniać wymogi właściwych przepisów odrębnych,
 - f) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - g) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu:
- a) strefy obserwacji archeologicznej (w części terenu) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały,
 - b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części terenu) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.20,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,00 m².

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) obiekty związane z produkcją rolną, hodowlaną,

- e) komunikacja wewnętrzna,
 - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: -1RM, 2RM, 3RM- z drogi 1KDL, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj, -4RM- z dróg: 1KDL, 6KDW, -5RM- z drogi 1KDG, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj, -6RM- z dróg: 1KDG, 1KDL, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj, -7RM- z dróg: 1KDG, 1KDL, 5KDD, -8RM- z drogi 2KDL, -9RM- z dróg: 1KDG, 2KDL, -10RM- z dróg: 2KDL, 2KDD, -11RM, 12RM- z drogi 4KDL, -13RM- z dróg: 3KDL, 6KDD,
 - b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:
- a) położenia w zasięgu: -strefy obserwacji archeologicznej (część terenu 1RM, teren 2RM, część terenu 3RM, teren 4RM, część terenu 5RM, teren 6RM, część terenu 7RM, teren 8RM, część terenu 9RM, teren 10RM)- zgodnie z par. 6 ust. 1, 3 niniejszej uchwały, -strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (część terenu 1RM, teren 2RM, część terenu 3RM, teren 4RM, część terenu 5RM, teren 6RM, część terenu 7RM, teren 8RM, część terenu 9RM, teren 10RM)- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
 - b) ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (tereny: 1RM, 5RM, 6RM, 7RM) - zgodnie z par. 9 ust. 1, 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu: -obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (teren 10RM), -obowiązujących linii zabudowy, z wymogiem lokalizowania na nich ścian szczytowych budynków w nawiązaniu do historycznej zabudowy w otoczeniu (tereny: 1RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7RM, 9RM), -nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 2RM, 4RM, 8RM, 11RM, 12RM, 13RM),
 - e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów): -płaskich, -symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,00 m².
- § 48.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) mieszkanie właściciela,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
 - d) komunikacja wewnętrzna,

- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL,
 - b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,
 - c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntu w zakresie zdefiniowanym w przepisach odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.20,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10m.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa związana z obsługą cmentarza,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) komunikacja piesza,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna:
- a) z drogi 7KDL,
 - b) z ciągu pieszo-jezdnego 1KDpj;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie położenia w zasięgu strefy "K" ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°, nie ustala się parametrów nachylenia dachu wieży, dzwonnicy,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 14,00 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL,
 - b) zakaz zabudowy.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych- droga główna (odcinek drogi wojewódzkiej Nr 414);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków - zgodnie z par. 9 ust. 1, 2 niniejszej uchwały.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych- drogi lokalne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy (tereny: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL),
 - b) 12,00 m (tereny: 5KDL, 6KDL),
 - c) 12,00- 15,00 m (teren 7KDL).

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych- drogi dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,00 m.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,00 m.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo- jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KDL,
 - b) dopuszczenie eksploatacji istniejących urządzeń,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej oraz budowę nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
 - d) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1,50 m,
 - e) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonane jako obiekty naziemne, wolnostojące.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 57. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 58. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

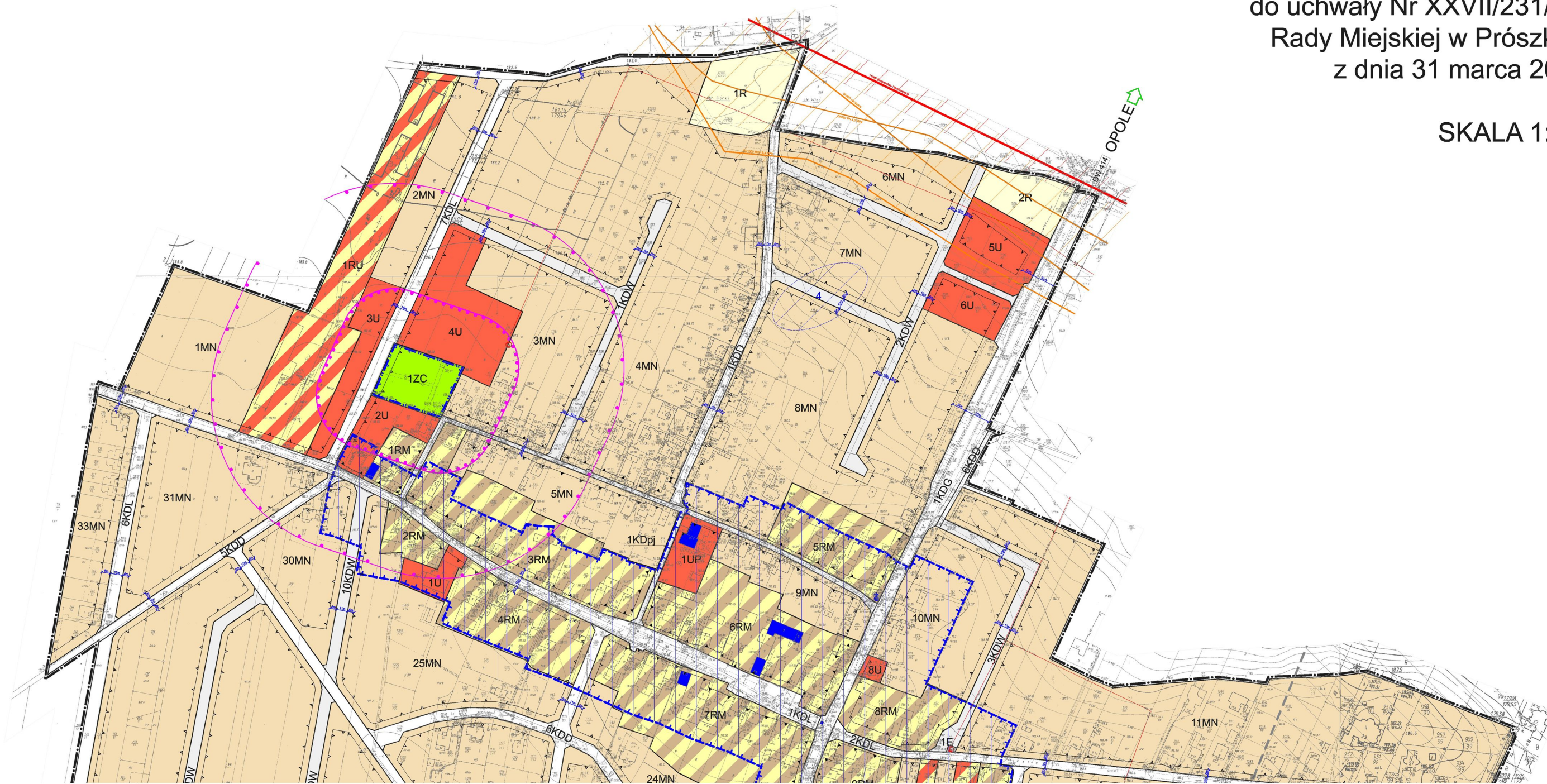
Wiceprzewodniczący Rady

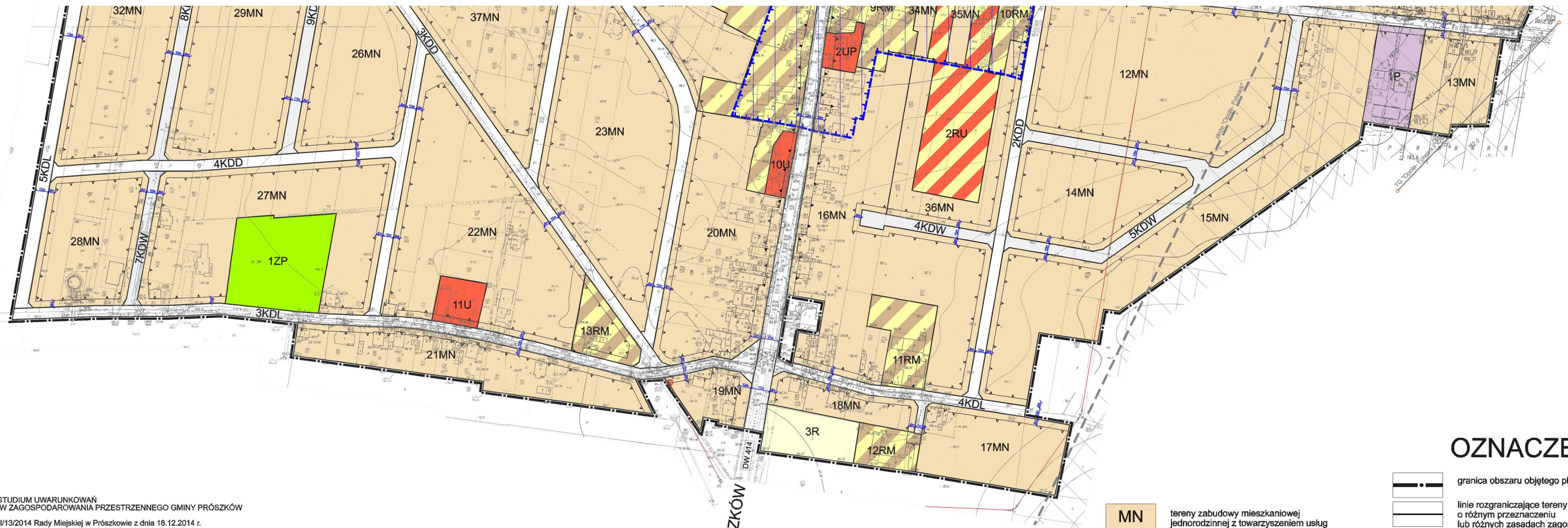
Krystian Janikula

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GÓRKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVII/231/2017
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 31 marca 2017 r.

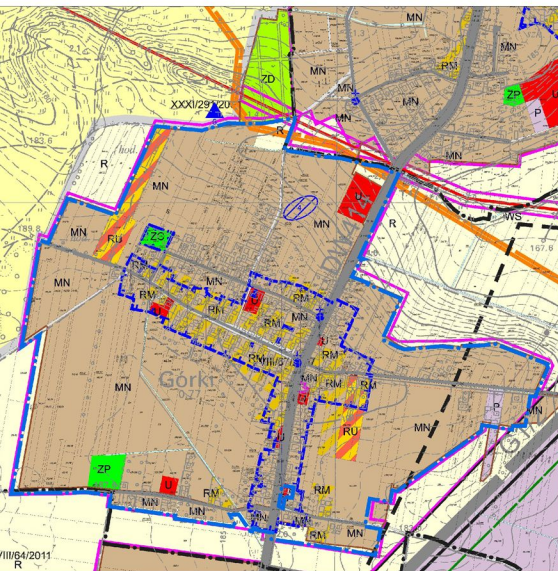
SKALA 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRÓSZKÓW
 Uchwała nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18.12.2014 r.
 SKALA 1:5000

— granica obszaru objętego planem



- granice administracyjne gminy
- granice administracyjne powiatu
- granice administracyjne województwa
- granice administracyjne państwa
- granice administracyjne powiatu
- granice administracyjne województwa
- granice administracyjne państwa
- granice administracyjne powiatu
- granice administracyjne województwa
- granice administracyjne państwa

OZNACZENIA:

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
 ORSZĄDU GMINY

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

— granice obszarów miejscowości

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług
- U** tereny zabudowy usługowej
- UP** tereny zabudowy usług publicznych
- R** tereny rolnicze
- RU** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
- RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- P** tereny zabudowy techniczno- produkcyjnej
- ZC** tereny cmentarzy
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- KDG** tereny dróg publicznych- droga główna
- KDL** tereny dróg publicznych- drogi lokalne
- KDW** tereny dróg publicznych- drogi dojazdowe
- KDpj** tereny dróg wewnętrznych
- E** tereny infrastruktury elektroenergetycznej

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zasięg strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- zasięg strefy obserwacji archeologicznej
- zasięg strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości
- zasięg strefy "K" ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni
- budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych "Opole- Folwark"
- granica terenu górniczego "Opole- Folwark I"
- zasięg stref sanitarnych cmentarza komunalnego
- dwutorowa linia elektroenergetyczna 110kV relacji Groszowice- Hermanowice w pasie technologicznym
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV stacja transformatorowa 15/0.4kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną
- wymiarowanie linii rozgraniczających ulic i lini zabudowy

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Prószkowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania wsi Górki:

1) nie uwzględnia się następujących uwag, zgłoszonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 marca 2016r do 5 kwietnia 2016 r.:

a) z dnia 01-04-2016 w sprawie przywrócenia dotychczasowego przeznaczenia terenu- zabudowy mieszkaniowej w granicach działki 1156/298 oznaczonej w projekcie jako droga dojazdowa, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/220/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

b) z dnia 04-04-2016 w sprawie:

-przeznaczenia działki 453/197 pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/221/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

-przeznaczenia działki 455/196 pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/222/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

c) z dnia 04-04-2016 w sprawie przeznaczenia działki 452/197 w całości pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/223/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

d) z dnia 05-04-2016 w sprawie przeznaczenia działki 1072/93 z rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na IV klasie gruntu, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/224/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

e) z dnia 05-04-2016 w sprawie wytyczenia drogi wewnętrznej i działek budowlanych dla terenu obejmującego działkę 188/47, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/225/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

f) z dnia 07-04-2016 w sprawie:

-przekształcenia przeznaczenia działki 927/204 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług na tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/226/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

-braku zgody na prowadzenie dróg dojazdowych przez działkę, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/227/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,

- g) z dnia 15-04-2016 w sprawie przeznaczenia działki 216/52 pod budownictwo jednorodzinne, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/228/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki;
- 2) nie uwzględnia się uwag z dnia 13-01-17, zgłoszonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2016 r. do 23 grudnia 2016 r. w sprawie:
- a) przesunięcia przebiegu planowanej sieci poza obszar nieruchomości stanowiących własność autora uwagi oraz obszar objęty ustaleniami planu- zgodnie z przebiegiem istniejącego gazociągu, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/229/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki,
- ograniczenia zakazów w tym zakresie zgodnie z uchwałą Nr XXVII/230/2017 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2017r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/231/2017
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 31 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miejska w Prószkowie rozstrzyga, co następuje:

§. 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania wsi Górki inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) które należą do zadań własnych gminy, jest:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja drogi gminnej w obszarze objętym ustaleniami planu,
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji deszczowej.

§. 2. Finansowanie zapisanych planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 1870), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały Nr IX/60/2015 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Projekt miejscowego planu wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla części terenów, dla których nie uzyskano stosowanej zgody w przebiegu prowadzonych wcześniej prac planistycznych. Po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Prószkowa z dnia 9 sierpnia 2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ.tr.602.471.2016 z dnia 25 października 2016 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze części wnioskowanych terenów. W tym zakresie przyjęcie zapisów miejscowego wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych, zapisane w przepisach ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 2100).

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ujmując w nim ustalenia dla:

- 1) strefy obserwacji archeologicznej;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (Górki, stan 4. AZP:90-37/72);
- 3) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości;
- 4) strefy "K" ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni;
- 5) budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące zakazu realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach. Jednocześnie położenie obszaru objętego planem w ciągu komunikacyjnym drogi wojewódzkiej Nr 414 zapewnia możliwość dojazdów do pobliskich większych ośrodków osadniczych- siedziby Gminy Prószków oraz obszaru aglomeracji opolskiej, w tym także przy użyciu transportu zbiorowego.

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. W przedmiotowym obszarze odnotowuje się tendencję rezygnacji z rolniczego wykorzystania terenów i stopniowego przekształcania ich w tereny zabudowy. Dotychczasowa funkcja terenu ustępuje funkcji mieszkaniowej w związku ze zmniejszeniem opłacalności prowadzenie upraw, przy jednoczesnym atrakcyjnym położeniu obszaru względem pobliskiej aglomeracji opolskiej.

W przepisach planu uwzględniono zagadnienia prawa własności, zgodnie z treścią wniosków złożonych przez zainteresowane osoby fizyczne oraz inne podmioty.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu. W dalszej części procedury planistycznej zapewniono dwukrotne wyłożenie projektu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie ustaleniami, wyznaczenie przez Burmistrza terminów na składania uwag do projektu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Zakłada się zmniejszenie transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe elementy.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 414 przebiegającej przez obszar opracowania.

Część obszaru opracowania należy do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej miejscowości Górki, w granicach tych terenów zapisy planu służą uzupełnianiu istniejącej zabudowy. Możliwości w tym zakresie są jednak ograniczone, zważywszy małą liczbę wolnych od zabudowy działek budowlanych. Stąd celowe wydaje się wyznaczenie terenów nowej zabudowy w ich otoczeniu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne,

gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podjmując uchwałę Nr IX/60/2015 z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki Rada Miejska w Prószkowie dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami, wieś Górki jest obszarem bardzo atrakcyjnym dla inwestorów. Obszar ten położony jest w zasięgu oddziaływania miasta Opola. Duże zainteresowanie wyrażone jest między innymi w ilości złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów, przede wszystkim na cele mieszkaniowe.

Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, przyjętego uchwałą Nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18 grudnia 2014 r.

Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, przyjętą uchwałą Nr XLV/367/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 13 listopada 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem:

- 1) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu podatków od nieruchomości,
- 2) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu opłat planistycznych,
- 3) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu opłat adiacenckich.

Dochody gminny jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu,
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 marca 2016 r. do 5 kwietnia 2016 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 16 marca 2016 r. W ustalonym na dzień 25 kwietnia 2016 r. terminie do projektu wpłynęły uwagi. Ich uwzględnienie wymagało wprowadzenia zmian w projekcie planu i ponowienia w niezbędnym zakresie części uzgodnień i opinii.

Projekt planu wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części terenów objętych jego ustaleniami. Po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Prószkowa z dnia 9 sierpnia 2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ.tr.602.471.2016 z dnia 25 października 2016 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze części wnioskowanych terenów. W związku z zawartą w treści decyzji odmową w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze części terenów objętych wnioskiem, nie była możliwa realizacja części zamierzeń projektowych w zakresie przeznaczenia pod zabudowę niektórych terenów w obszarze objętym projektem planu. W związku z tym zdecydowano o tym, by tereny te wyłączyć z opracowania. Decyzja o możliwości wyłożenia projektu obejmującym zmniejszony zasięg przestrzenny wynika z przekonania, że uzyskane wcześniej opinie i uzgodnienia są wiążące dla pomniejszonego obszaru opracowania.

Projekt planu obejmujący tereny w pomniejszonym obszarze opracowania został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2016 r. do 23 grudnia 2016 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 30 listopada 2016 r. W ustalonym na dzień 16 stycznia 2017 r. terminie do projektu wpłynęły uwagi. Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza nie zostały one uwzględnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 353):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Opolu,
 - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu.

W wymienionych powyżej terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadamiano o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu. W ustalonych przez Burmistrza terminach nie wpłynęły wnioski lub uwagi do treści prognozy oddziaływania na środowisko.