

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Korfantów oraz części gruntów wsi Rączka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/225/2017 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Korfantów oraz części gruntów wsi Rączka, Rada Miejska w Korfantowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów” przyjętego uchwałą NR LIII/307/2010 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 czerwca 2010 r.

2. Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów dla części miasta Korfantów oraz części gruntów wsi Rączka.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
4. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej;
 - 7) sieć gazowa wysokiego ciśnienia;
 - 8) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV - napowietrzna;
 - 9) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV - kablowa;
 - 10) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV licząc 7,5 m od osi linii w każdą stronę.
5. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$);
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$);
- 3) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 4) stanowiska archeologiczne.
6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
7. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
 - 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
 - 2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
8. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 66,77 ha w zakresie obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XXVIII/225/2017 Rady Miejskiej Korfantów z dnia 29 marca 2017 r.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak takich obszarów na obszarze objętym planem;
- 4) obszarów i terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i terenów na obszarze objętym planem;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) ciekach wodnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne, kanały i rowy w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12° ;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 30° ;
- 4) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego jest najbardziej eksponowany;
- 6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 12) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 14) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) przeznaczeniu podstawowym – z zastrzeżeniem § 4 ust. 1, należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 17) przeznaczeniu uzupełniającym – z zastrzeżeniem § 4 ust. 1, należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 19) samochodach ciężarowych – należy przez to rozumieć pojazdy samochodowe o masie własnej przekraczającej 3,5 t;
- 20) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu naprawy i remontu sieci;
- 21) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 22) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 23) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło;
- 24) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, polegające na działalności nieprodukcyjnej z zakresu:
 - a) handlu,
 - b) gastronomii,
 - c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji, zarządzania i łączności,
 - e) hotelarstwa,
 - f) wycieczek, sportu i rekreacji,

- g) kultury i kultu religijnego,
- h) rzemiosła;
- 25) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Korfantowie;
- 26) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 27) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony, jako wskaźnik %;
- 28) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 29) zabudowie - należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;
- 30) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki;
- 31) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników.

- § 4. 1. Na terenach wskazanych w planie do zabudowy, ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.
2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.
3. Powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 11 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 5) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 6) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej w dolinach potoków;
- 7) **R** – tereny rolnicze;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”;
- 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 11) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych;

- 12) **ITE** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) nakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu, przy czym:
 - dla terenów o symbolach **MN, U, RM, PU, US** linia zabudowy od terenów o symbolach **KDZ, KDD** i **KDX**, ustalona została w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających te tereny,
 - dla terenu o symbolu **B2R** linia zabudowy od terenów o symbolach **B1KDZ** ustalona została w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających te tereny,
 - b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej, grafitowej i czarnej matowej lub ich odcieni,
 - d) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków od granic terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, w zależności od rodzaju zabudowy;
- 2) zakazuje się realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych,
 - b) na terenach o symbolach **MN, RM, U, US** i **PU** lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem instalacji przekraczających, zgodnie z przepisami odrębnymi, moc mikroinstalacji uzyskujących energię z wiatru.
2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.
3. Nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
 - 1) teren o symbolu **1U** należy traktować, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) tereny o symbolach **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) tereny o symbolach **RM** należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej;
 - 4) tereny o symbolach **US** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 8.** 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- 1) kapliczka, dzwonnica;
 - 2) kapliczka w polu;
 - 3) kapliczka słupowa przy drodze do Korfantowa;
 - 4) kapliczka słupowa, Rączka 9;
 - 5) kapliczka słupowa, Rączka 11;
 - 6) dom, Rączka 1;
 - 7) stodoła i zagroda, Rączka 1;
 - 8) dom, Rączka 12;
 - 9) dom, Rączka 14;
 - 10) dom, Rączka 15;
 - 11) obora w zagrodzie, Rączka 15;
 - 12) stodoła, Rączka 15;
 - 13) wozownia, Rączka 15;
 - 14) dom, Rączka 21.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:
- 1) nakaz:
 - a) zachowania geometrii i spadku dachu, detali architektonicznych elewacji, o ile występują,
 - b) konserwacji rewaloryzacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) utrzymania dachów dwuspadowych, symetrycznych ze spadkiem od 35° do 45° pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - d) stosowania elewacji:
 - tynkowanych w odcieniach beży, szarości i złamanych bieli,
 - tynkowanych z elementami ceglanyymi,
 - ceglanych;
 - 2) zakaz:

- a) nadbudowy istniejących obiektów,
- b) sytuowania masztów;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 2 dopuszcza się przebudowę i remont budynków, o których mowa w ust. 1 pod warunkiem zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz dopuszcza się wymianę okien na plastikowe z zachowaniem podziałów okiennych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne - punkt osadniczy Nr 18/93-34, oznaczone na rysunku planu.

2. Wokół stanowiska archeologicznego wskazanego w ust. 1 wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej o promieniu 50,0 m od środka stanowiska. Sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z przepisów prawa budowlanego, a roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.
3. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne archiwalne, bez znanej lokalizacji:

Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Typ stanowiska	Chronologia
2	19/93-34	cmentarzysko	przeworska, okres rzymski
3	20/93-34	punkt osadniczy	paleolit
4	21/93-34	punkt osadniczy	paleolit
5	22/93-34	punkt osadniczy	epoka kamienia
6	23/93-34	punkt osadniczy	epoka kamienia
7	24/93-34	punkt osadniczy	paleolit
8	25/93-34	punkt osadniczy	okres rzymski
9	26/93-34	śląd osadniczy	mezolit
10	27/93-34	śląd osadniczy	epoka kamienia
11	28/93-34	punkt osadniczy	epoka kamienia
12	29/93-34	punkt osadniczy	kultura łużycka
14	31/93-34	skarb monet	-
17	34/93-34	punkt osadniczy	przemysł tarnowski, epipaleolit
1	1/93-34	skarb monet	XVI – XVII wiek
2	2/93-34	śląd osadniczy	okres rzymski
3	3/93-34	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach o symbolach **MN** - 600,0 m²,
 - b) na terenach o symbolach **U** i **PU** - 800,0 m²,
 - c) na terenach o symbolach **US** - 1000,0 m²,

- d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach o symbolach **MN** - 18,0 m,
 - b) na terenach o symbolach **U** i **PU** - 20,0 m,
 - c) na terenach o symbolach **US** - 30,0 m,
- d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 11. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, pokazane graficznie na rysunku planu:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat;
 - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 3) tereny położone w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kluczbork – Opole-Przywory.
2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zagospodarowanie obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 wymaga zachowania przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego na terenach szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 12. 1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
- 1) powiązanie układu wewnętrznego z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **A1KDZ**, **B1KDZ** i **B2KDD**;
 - 2) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:
 - a) drogę powiatową wydzieloną na rysunku planu na terenach o symbolach **A1KDZ** i **B1KDZ**,
 - b) drogi gminne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach **KDD** i **KDX**;
 - 3) dopuszcza się modernizację i realizację dróg wymienionych w pkt 2 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne - 2 miejsca na 1 dom;
 - 2) obiekty i pomieszczenia handlowe i usługowe – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) restauracje, kawiarnie – 20 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;
 - 4) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;
 - 6) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek;
 - 8) budynki produkcyjne – 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
 - 9) obiekty obsługi w gospodarstwach rolnych - 20 miejsc na 100 zatrudnionych.
3. W zakresie powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 13. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
 - 2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych sieci i elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym studni, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych oraz lokalizację nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) pokrycie zapotrzebowania z gminnej sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza terenem planu;
 - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się pobór wody ze studni i ujęć lokalnych.
 3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) możliwość oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ;
 - 2) z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 możliwość gromadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w szczelnych zbiornikach z okresowym ich wywozem;
 - 3) na terenach, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 gromadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie gminy;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się możliwość poboru gazu z sieci rozdzielczej po jej budowie;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;
 - 3) utrzymuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nysa - Prudnik Dn 100 PN 4,0 MPa;
 - 4) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 3 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 40,0 m , po 20,0 m licząc od osi w każdą stronę.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:
 - 1) z lokalnego źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej;
 - 2) z indywidualnych instalacji, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) utrzymuje się lokalizacje stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy;
 - 3) ustala się:
 - a) przebieg kablowej linii 15 kV średniego napięcia,
 - b) przebieg napowietrznych linii 15kV średniego napięcia w granicach strefy technicznej o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii pokazanej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują:
 - zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi bezpośrednio pod linią,
 - zakaz sadzenia zieleni, której wysokość w strefie przekracza 3,0 m,
 - zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci.
 - 4) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,
 - b) korzystanie z indywidualnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowę sieci kablowych i przebudowę sieci napowietrznych na sieci kablowe.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

- § 14.** Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) tereny o symbolach **MN, RM, U, US i PU** – 30 %;
 - 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

Rozdział 11.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach o symbolach **A1MN-A5MN**, **B1MN** wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) placów składowych i złomowisk,
 - c) nowej zabudowy zagrodowej;
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a dopuszcza się możliwość :
 - a) lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - b) przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową lub usługową,
 - c) lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
 - 3) z zastrzeżeniem Rozdziału 5 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek budowlanych - 20,0 m,
 - c) nakazuje się stosowanie symetrycznych dachów spadzistych,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w drugiej linii zabudowy,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - budynki - 10,5 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 250,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 30,0 m.

§ 16. 1. Wyznacza się teren o symbolu **U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa sportowo-rekreacyjna,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- c) zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, place zabaw dla dzieci,
- d) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,
 - b) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 15 %,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65,
 - e) minimalna intensywność zabudowy: - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - budynki – 12,0 m,
 - budowle – 15,0 m.
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
 - a) garaże, budynki gospodarcze,
 - b) dojazdy, place, miejsca parkingowe,
 - c) ogrody,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych niezwiązanych z rolnictwem oraz lokalizacji baz transportowych i stacji obsługi pojazdów;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość przeznaczenia istniejących budynków dla funkcji agroturystycznych,
 - b) możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się stosowanie symetrycznych dachów spadzistych,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w drugiej linii zabudowy,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65 %,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- g) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - budynki – 10,5 m,
 - budowle – 15,0 m,
- h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **US, dla którego ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi handlu, gastronomii i kultury,
 - b) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
 - c) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy produkcyjnej i o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,
 - b) lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i imprez masowych;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70 %,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - f) maksymalna wysokość budynków i budowli – 15,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 800,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 30,0 m.

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

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjno - usługowe, a w szczególności:

- a) działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym,
- b) składy, magazyny,
- c) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
 - c) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi, garaże,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) nakazuje się realizację zadrzewień na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków wolnostojących, budynków mieszkalnych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) budynków usługowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenów;
 - c) złomowisk, składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w istniejących budynkach oraz uzupełnienie zabudowy budynkami usługowymi;
 - 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 85 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowle, jeżeli wymaga tego technologia produkcji – 25,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 15 000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 100,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zieleni niskiej w dolinach potoków;
- 2) uzupełniające:
 - a) dojazdy, place, chodniki,
 - b) ścieżki spacerowe i rowerowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszcza się możliwość zadrzewienia pojedynczymi drzewami przy zachowaniu przewagi zieleni niskiej terenu wydzielonego na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające:
 - a) łąki, pastwiska,
 - b) istniejące dojazdy, drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - c) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg transportu rolniczego.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - b) zalesienia gruntów;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) magazynów na płody rolne i maszyny oraz urządzenia rolnicze,
 - b) stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się stosowanie symetrycznych dachów spadzistych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli - 7,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 250,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie ukształtowania terenu,
 - b) zachowanie spływu wód powierzchniowych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) podstawowe - komunikacja drogowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) chodniki,

- b) sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych w ramach terenów o symbolach **KDX**;
 - 2) dopuszcza się następujące parametry szerokości istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:
 - a) drogi o symbolach **KDZ** w przedziale od 8,8 m do 28,2 m,
 - b) drogi o symbolach **KDD** w przedziale od 5,2 m do 10,0 m,
 - c) publiczne ciągi pieszo - jezdne **KDX** w przedziale od 6,0 m do 6,2 m.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu **ITE**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) chodniki, dojazdy, parkingi.
- 2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących
 - 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **ITE**:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - budynki – 6,0 m,
 - budowle – 30,0 m;
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu – 40,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu – 6,0 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 26. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalonego uchwałą Nr XVI/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004r., opublikowany Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 13, poz. 239 z dnia 01 marca 2004 roku.

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

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar części miasta Korfantów oraz części gruntów wsi Rączka o łącznej powierzchni 66,77 ha i procedowany jest uchwałą Nr XXVIII/225/2017 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów dla części miasta Korfantów oraz części gruntów wsi Rączka.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów” przyjętego uchwałą NR LIII/307/2010 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 czerwca 2010 r. (zwane dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

- z przeprowadzonej inwentaryzacji terenów w obszarze objętym planem wynika, że tereny wyznaczone w studium do urbanizacji są już w większości zabudowane. Nieliczne działki zostaną zabudowane w ramach wypełnienia struktury istniejącej zabudowy, jest to jednak niewystarczające dla potrzeb rozwoju tej części obszaru gminy. Dlatego wyznaczono w planie nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo - produkcyjnej,

- zgodnie z ustaleniami studium dopuszczono korygowanie linii rozgraniczających danych terenów zlokalizowanych wewnątrz granicy urbanizacji. Dla terenów niewskazanych pod rozwój zabudowy, położonych w granicach obszaru urbanizacji, stanowiących zespoły wspomagające system ekologiczny (R1 i R2) klasy przeznaczenia ustalono jako kontynuację klas przeznaczenia przyjęte dla sąsiednich zespołów zabudowy. Tereny o symbolach A2MN - A5MN zostały wyznaczone na planowanych w studium obszarach M3, natomiast teren o symbolu A1MN, B1MN wyznaczony został zgodnie z zapisem przytoczonym powyżej, jako kontynuacja klas przyjętych dla sąsiednich zespołów zabudowy w ramach obszaru urbanizacji,

- po analizie katalogu przeznaczeń podstawowych terenów ustalonych w studium stwierdzono, że obszary M1 nazwane jako zespoły zabudowy zagrodowej zostały wskazane jako obszary do przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową. Jako jedno z przeznaczeń podstawowych wskazano zabudowę mieszkaniową wiejską, którą zdefiniowano jako zespół zabudowy zagrodowej, w której budynek mieszkalny przekształcono na jednorodzinny budynek mieszkalny, a towarzyszące budynki gospodarcze i produkcyjne przekształcono na obiekty pomocnicze takie jak garaże, kuchnie letnie, obiekty rekreacyjne, domy letnie, drugie domy mieszkalne, na usługi i inne nieuciążliwe formy działalności gospodarczej, przy zachowaniu tradycyjnego układu budynków w zagrodzie (...). Dlatego tereny o symbolach B2MN - B4MN, B5MN - B8MN, które przeznaczono w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyznaczono zgodnie z przeznaczaniem podstawowym studium ustalonym dla terenów M1 jakim jest zabudowa mieszkaniowa wiejska.

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

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) wprowadzono wymóg dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego,
- 4) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
 - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,
 - b) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

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

- 1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

- a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,
 - b) dopuszczenia na terenach rolnych możliwości realizacji magazynów na płody rolne, maszyny i urządzenia rolnicze, przy wykluczeniu pozostałych terenów rolnych z możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - c) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,
 - e) ograniczenie kolorystyki połączeń dachów spadzistych;
- 2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:
- a) ograniczenia zabudowy gruntów leśnych i rolnych, na których występują grunty klasy I-III,
 - b) ochrony przed zabudową terenów, na których występują zagrożenia powodziowe;
- 3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
- a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony archeologicznej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,
 - b) wskazanie obiektów chronionych ustaleniami planu,
 - c) wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych na obszarze gminy;
- 4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:
- a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy;
 - 5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

W projekcie planu wydzielono powierzchnię około 12,3 ha nowych terenów MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy założeniu średniej wielkości działki budowlanej około 800 m² - daje to możliwość rozmieszczenia na obszarze objętym planem około 154 domów jednorodzinnych, w których może zamieszkać około 461 mieszkańców.

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

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

W projekcie planu nie zebrano w jednym rozdziale zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 9), gdyż na obszarze objętym planem nie występują takie szczególne warunki, a zakazy zabudowy ustalone są w Rozdziale 11 projektu tekstu planu.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w projekcie planu ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych normatywnych szerokości tych dróg na terenach zabudowanych. W analizie tej stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

Na obszarze objętym planem nie było możliwe wskazanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków Województwa Opolskiego - spichlerz o numerze wpisu do rejestru 16/66 z dnia 22 czerwca 1966 r., gdyż obiekt od dawna nie istnieje i nie został oznaczony w karcie obiektu gminnej ewidencji zabytków.

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- dom, Rączka 4,
- dom, Rączka 9,
- dom, Rączka 27,
- stajnia, Rączka 27,
- stodoła, Rączka 27,
- dom, Rączka 29,

zostały wykreślone na podstawie zarządzenia Nr 43/2017 Burmistrza Korfantowa z dnia 20 lutego 2017 r. "w sprawie wykreślenia obiektów z gminnej ewidencji zabytków".

Rysunek planu sporządzony został w formie rysunku w skali 1:1000.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 4 do uchwały sporządzonym po przeprowadzeniu etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku której Rada Miejska Korfantowa stwierdziła potrzebę rozpoczęcia prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy.

W procedurze planu wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Zgodę uzyskano na część wnioskowanych terenów o powierzchni 4,2741 ha terenów. Zgody nie uzyskało 2,2641 ha wnioskowanych terenów na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.