

## UCHWAŁA NR .....2025

### RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE

z dnia .... 2025 r.

#### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Korfantów, ograniczonej ul. Opolską i ul. Powstańców Śląskich.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1688), Rada Miejska w Korfantowie uchwała, co następuje:

#### § 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LV/482/2023 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Korfantów, ograniczonej ul. Opolską i ul. Powstańców Śląskich oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, przyjętego uchwałą nr ..... Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia ..... 2025 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Korfantów, ograniczonej ul. Opolską i ul. Powstańców Śląskich.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 70 ha, położony w gminie Korfantów, powiecie nyskim, województwie opolskim.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

#### § 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Korfantów, ograniczonej ul. Opolską i ul. Powstańców Śląskich”, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

### **Dział I Przepisy ogólne**

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 15°;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°;

- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 20023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy zlokalizować co najmniej 50 % zewnętrznej ściany budynku;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi, finansowe, pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, kosmetyczno – fryzjerskie, rehabilitacyjne, gastronomii, handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup> oraz rzemiosło o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>;
- 9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 10) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń:

- 1) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

## **Dział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział I**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **1MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U**;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 5) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UB**;
- 6) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P**;
- 7) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR**;
- 10) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**;
- 11) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOP**;
- 12) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**;

- 13) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZ**;
- 14) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**;
- 15) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC**.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

## **Rozdział II**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia udziału jej powierzchni zabudowy;
- 2) rozbudowę z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;
- 3) nadbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 4) przebudowę.

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) linia zabudowy wyznaczona po obrysie istniejących budynków dotyczy wyłącznie przedmiotowych budynków, a dla nowych budynków obowiązuje linie zabudowy znajdująca się w większej odległości od pasa drogowego.

§ 9. W zakresie kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 2) kolorystykę elewacji w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych;
- 3) jednakową kolorystykę budynków znajdujących się w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 11. Zakazuje się:

1. lokalizacji
  - 1) przedsięwzięć:
    - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
    - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i na terenach U-P,
    - c) związanych z:
      - chowem i hodowlą zwierząt,

- ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,
  - utylizacją padłych zwierząt;
  - przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych,
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) usług demontażu pojazdów i maszyn;
  - 5) samoobsługowych myjni samochodowych za wyjątkiem terenu U-P;
  - 6) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
  - 7) zakładów obróbki drewna, w tym stolarni, za wyjątkiem terenu U-P;
  - 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
  - 9) składow otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;
  - 10) miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno–porządkowych na terenie inwestycji.

§ 13. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 14.

1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych.

§ 15.

1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżzeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasilających zbiornik GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków – Niemodlin.

§ 16. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- 1) MN, MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) RZ – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 17. Odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 47.

§ 19.

1. Ustala się wprowadzanie i zachowanie drzewostanu wzdłuż dróg.
2. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach U-P od strony terenów MNW-U i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z wykonywanej funkcji.

§ 20. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych, w szczególności związanych z chowem i hodowlą zwierząt, zgodnie z Kodeksem przeciwdziałania uciążliwości zapachowej.

#### **Rozdział IV Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 23. Nakazuje się realizację nowych przewodów infrastruktury technicznej w formie przewodów podziemnych przy czym zakaz ten nie dotyczy terenu RN.

#### **Rozdział V**

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

§ 24. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin, dla którego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
- 2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

#### **Rozdział VI**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 25. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,

- c) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,5 m,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 6,0 m dla dachu stromeego,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - d) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 26. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW, 2MNW, 3MNW:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
  - d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,0 m,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 6,0 m dla dachu stromeego,

- c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów KR oraz dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 27. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,0 m,
  - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,0 m,
  - c) budynków gospodarczych lub garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 6,0 m dla dachu stromego,
  - d) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,

- d) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu KR oraz drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 28. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,0 m,
  - c) budynków gospodarczych lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 6,0 m dla dachu stromego,
  - d) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - d) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu KR, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednio obsługi komunikacyjnej z terenu IKDG.

§ 29. Na terenie usług **1U:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojść i dojazdów,
- b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- c) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,0 m,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 2 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - c) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu KR.

§ 30. Na terenie usług bezpieczeństwa i porządku publicznego **1UB**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne w zakresie bezpieczeństwa publicznego i porządku publicznego,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - c) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,0 m,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą nie mniejszą niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu KR oraz drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 31. Na terenie usług produkcji lub usług **1P-U, 2P-U, 3P-U**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) budynków usługowych,
  - c) urządzeń budowlanych;
  - d) zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów,
  - b) hal namiotowych związanych z funkcjami, o których mowa w pkt 1,
  - c) wiat,
  - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
  - b) wiat i hal namiotowych – do 7,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,001 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - c) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach,
  - d) 2 miejsca do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności,
  - e) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 50 miejsc do parkowania,
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów KDL, KR oraz dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania planu, przy czym zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu 1KDG.

§ 32. Na terenie usług produkcji lub usług **4P-U**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów w zakresie precyzyjnej obróbki drewna,
  - b) budynków usługowych mieszczących usługi społeczne w zakresie wspierania i zapobiegania wykluczeniu osób niepełnosprawnych, przeciwdziałania bezrobociu osób niepełnosprawnych,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów,
  - b) mieszkań funkcyjnych w budynkach, o których mowa w pkt. 1 lit. b,
  - c) wiat,

- d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
  - b) wiat – do 6,0 m,
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,001 do 1,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 0,1 miejsca do parkowania na każde mieszkanie funkcyjne,
  - b) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - d) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach,
  - e) 1 miejsce do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności,
  - f) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 50 miejsc do parkowania,
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu KR oraz dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania planu, przy czym zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi 1KDG.

§ 33 Na terenie drogi głównej **1KDG**:

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 47;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dróg pieszych i rowerowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
  - d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 34. Na terenie drogi lokalnej **1KDL**:

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 47;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dróg pieszych i rowerowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 35. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR:**

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 47;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dróg pieszych i rowerowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 36. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej **1KP:**

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) lokalizację dróg pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 47;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - b) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania oraz zapewnienia obsługi sąsiadujących terenów.

§ 37. Na terenie parkingu **1KOP:**

- 1) ustala się lokalizację placu parkingowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wiaty o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>;
  - b) infrastruktury technicznej, zgodnie z § 47;
- 3) dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 4,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg położonych poza obszarem opracowania planu.

§ 38. Na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN:**

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9;
- 4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 5) zachowanie zieleni wysokiej;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Na terenie zabudowy związanej z rolnictwem **1RZ:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na jednej działce budowlanej;

- b) budynków magazynowych, inwentarskich, gospodarczych,
- c) budowli związanych z funkcją terenu,
- d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) wiat,
  - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,0 m,
  - b) budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
  - c) budynków gospodarczych lub garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 6,0 m dla dachu stromego,
  - d) wiat – do 7,0 m,
  - e) budowli- do 12,0 m,
  - f) silosów zbożowych wraz z infrastrukturą – do 12,0 m,
  - g) pozostałych budowli – do 12,0 m
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach inwentarskich i magazynowych,
  - c) 1 miejsce do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi KR oraz drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 40. Na terenie zieleni urządzonej **1ZP**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej,
  - b) zachowanie i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień,
  - c) zachowanie rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację,
  - d) zachowanie i ochronę roślinności,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,
  - b) infrastruktury technicznej, zgodnie z § 47,
- 3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenu KR.

§ 41. Na terenie cmentarza czynnego **1CC**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację cmentarza,;
  - b) utrzymanie kaplicy cmentarnej,
  - c) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) infrastruktury technicznej zgodnie z § 47;
- 3) dachy strome;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,1;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,01;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu KR oraz dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

## **Rozdział VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

§ 40.

- 1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
  - 1) powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.
- 3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

## **Rozdział VIII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i wymiany gruntów objętych planem.**

§ 41.

- 1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i wymianą gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i wymiany gruntów nakaz zachowania następujących warunków:
  - 1) powierzchnia nowej działki gruntu zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział IX**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 42. Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 43.

1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej:

1) średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie osi linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;

2) niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 7,0 m tj. 3,5 od osi linii w obu kierunkach, gdzie osi linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;

2. W pasie ochrony funkcyjnej, o który mowa w ust. 1 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 44. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 30,0 m.

§ 45. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji cmentarza (działka o nr ewid. 174 obręb Korfantów), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymogów sanitarnych dla lokalizowania cmentarzy, poprzez wyznaczenie zgodnie z rysunkiem planu:

1) strefy sanitarnej o zasięgu 50 m od granicy cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć własnych wody;

2) strefy sanitarnej o zasięgu 150 m od granicy cmentarza, w której przy uwzględnieniu zakazów dla strefy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności tylko i wyłącznie pod warunkiem korzystania z wody poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

## **Rozdział X**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 46. W zakresie systemów komunikacji:

1. ustala się:

1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu;

2) liczbę miejsc do parkowania:

a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;

3) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

2. zakazuje się lokalizacji:

- 1) nowych miejsc do parkowania dostępnych bezpośrednio z terenu KDG i KDL;
- 2) skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 47. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1. ustala się:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej;
  - 3) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
  - 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zagospodarowanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych,
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło lub chłód z urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - 10) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 500 kW, przy czym na terenach MN, MNW-U dopuszcza się lokalizację jedynie w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1
  - 11) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
2. zakazuje się lokalizacji:
- 1) elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 20 kW i wysokości nieprzekraczającej 10,0 m od poziomu terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P;
  - 2) instalacji służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego;
  - 3) elektrowni fotowoltaicznych na terenach RN.

## **Rozdział XI**

### **Stawki procentowe**

§ 48. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 5% dla terenów MN, MNW, MNW-U,;
- 2) 20% dla terenów U i P-U;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

## **Dział III**

### **Przepisy końcowe**

§ 49. Traci moc w zakresie obszaru objętego niniejszą uchwałą, uchwała nr XIX/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, Nr 13 poz. 239).

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

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

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Korfantowie**  
**z dnia ....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Korfantów, ograniczonej ul. Opolską i ul. Powstańców Śląskich**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr LV/482/2023 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Korfantów, ograniczonej ul. Opolską i ul. Powstańców Śląskich. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego została podjęta przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., poz. 1688). Niemniej jednak projekt planu miejscowego nie został przekazany do opiniowania i uzgadniania organom i instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektu planu. W związku z powyższym stosuje się art. 67 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. 70 ha. Dla tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, przyjęty uchwałą nr XIX/137/2012 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 647).

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów, przyjętym uchwałą nr ..... Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia .... 2025 r.

Niemniej jednak uchwałą nr XI/99/2019 z dnia 25 września 2019 r. Rada Miejska w Korfantowie przystąpiła do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów. Stąd też celem opracowania niniejszego planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego w kontekście aktualizacji polityki przestrzennej gminy zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Stąd też opracowanie zmiany ustaleń planu miejscowego obowiązującego dla tego obszaru, nastąpić może tylko i wyłącznie poprzez opracowanie nowego planu miejscowego.

Burmistrz Korfantowa przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 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, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Korfantowa;

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W nawiązaniu do wyznaczonych funkcji ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry przeprowadzenia takiej procedury fakultatywnie. W stosunku do nieruchomości rolnych i leśnych nie mają zastosowania przepisy art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn.zm.), ale przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, a w szczególności art. 22 tejże ustawy (Dz. U. z 2022 r., poz. 1223 z późn.zm.). Wynika to bezpośrednio z art. 22 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym projekt scalania lub podziału gruntów powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stąd też w przypadku nieruchomości rolnych odniesiono się do procedury scalania i wymiany gruntów.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji.

Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Z tych względów nie określono wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby stanowisk postojowych.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez odniesienie się do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno – budowlanych,

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania. Przedmiotowe tereny stanowią własność samorządu województwa, samorządu powiatu, związków wyznaniowych, gminy oraz osób prywatnych. Podczas sporządzania projektu planu wyważono cele jego opracowania i złożone wnioski w kontekście istniejącego i planowanego zagospodarowania.

Granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest w granicach GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin wraz z ustaleniem konieczności jego ochrony poprzez ochronę wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik przed zanieczyszczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uregulowanie klasy drogi wojewódzkiej nr 407 (ul. Powstańców Śląskich) jako głównej, a także wskazania obszaru lokalizacji usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz usług publicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia ... do dnia ..... w siedzibie Urzędu Miejskiego w Korfantowie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozwiązaniami odbyła się dnia .... w siedzibie ..... Uwagi do wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego można było składać do dnia .... W przedmiotowym terminie wpłynęły ... uwagi dotyczące..

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

Burmistrz Korfantowa wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście ustaleń Studium, obecnego zagospodarowania oraz istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– projekt planu realizuje wytyczne uchwały nr LXVI/550/2024 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym dokumentem plan miejscowy obowiązujący dla obszaru opracowania projektu planu miejscowego uznano za nieaktualny w nieznacznym zakresie.

Wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.