

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO**  
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Zdziechowice, Goła,  
Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszków.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XX/153/2020 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 23 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Zdziechowice, Goła, Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszków oraz z uchwałą Nr XXXVIII/287/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/153/2020 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 23 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Zdziechowice, Goła, Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszków, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzów Śląski, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Zdziechowice, Goła, Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszków, zwany dalej planem.

**§2.** Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikami graficznymi do uchwały Nr XX/153/2020 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 23 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Zdziechowice, Goła, Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszków, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/287/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/153/2020 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 23 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Zdziechowice, Goła, Krzyżanowice, Kobyla Góra i Pakoszków, przedstawiono na rysunku planu.

**§3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:2000, w 6 arkuszach, przedstawiający obszary objęte planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1)obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na arkuszu rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2)terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4)budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5)budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w ilości i o powierzchni całkowitej, różnych od właściwości budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- 6)dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 7)powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.

**§5.** 1.Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1)granica obszaru objętego planem;
- 2)linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4)granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5)granica strefy ochrony archeologicznej;
- 6)strefa sanitarna cmentarza 50 m;
- 7)strefa sanitarna cmentarza 150 m;
- 8)granica strefy ochrony układu przestrzennego,
- 9)przeznaczenie terenu.

2.Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3.Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1)położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2)położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
  - a)podziemnej części budynku,
  - b)obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2)dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych;

- 3) ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo lub w całości znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
  - b) możliwość montażu, z uwzględnieniem lit. c,
  - c) możliwość rozbudowy:
    - w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie więcej, niż 50 m<sup>2</sup> powierzchni w rzucie poziomym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;
- 4) budynki istniejące, które w wyniku ustaleń planu znajdują się w części lub w całości w terenie drogi przeznaczonej do likwidacji;
- 5) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 6) w przypadku gdy istniejące zagospodarowanie w momencie wejścia w życie planu, nie pozwala na urządzenie działki budowlanej, bez dokonywania rozbiórek, zgodnie z określonymi w ustaleniach szczegółowych wskaźnikami dotyczącymi intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się zastosowanie poniższych wskaźników:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 1,6,
    - minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 7) zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

#### **§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) obszary objęte planem nie znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3) rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które:
  - a) nie spowodują przekroczenia obowiązujących norm,
  - b) nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- 5) obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - c) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 10) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

**§8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, przedstawionego na arkuszu 4 rysunku planu, występują następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) dwór w zespole parkowym – Krzyżanowice 16,
  - b) kapliczka przydrożna,
  - c) dzwonnica,
  - d) kuźnia dworska,
  - e) kuźnia – Krzyżanowice 19,
  - f) dom – Krzyżanowice 18,
  - g) dom wielorodzinny – Krzyżanowice 22,
  - h) dom – Krzyżanowice 35;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 ustala się następujące warunki ochrony:
  - a) stosowanie materiałów wykończeniowych nie kolidujących z cechami historycznymi zabytku,
  - b) nakaz zachowania bryły zabytkowych obiektów, formy dachu i rodzaju jego pokrycia, podziałów elewacji oraz wystroju architektonicznego, a także ochrony historycznych stolarek okiennych i drzwiowych;
- 3) w przypadku usunięcia zabytkowego obiektu z gminnej ewidencji zabytków, wymagania dotyczące tego obiektu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie obowiązują;
- 4) w granicach obszarów objętych planem, przedstawionych na arkuszach 1, 4, 5 rysunku planu, występują stanowiska archeologiczne, w granicach stanowisk wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się, że obszary objęte planem, przedstawione na arkuszach 1, 2, 3, 4, 5 rysunku planu, w części znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, dla której w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego podczas realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązują zasady postępowania z odkrytym zabytkiem archeologicznym określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 6) wyznacza się strefy ochrony układu przestrzennego, przedstawione na arkuszach 1 i 2 rysunku planu;
- 7) w strefach, o której mowa w pkt 6 ustala się:

- a) nakaz zachowania i ekspozycji historycznych układów ruralistycznych oraz kompozycji zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem rozplanowania ulic;
  - b) nakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorach łupku,
  - c) zakaz realizacji w elewacjach nowych budynków kolumn i kolumnienek;
- 8) w terenach 1RM6, 1RM7, 1RM8, 1RM9 ustala się ochronę istniejącej parcelacji gruntów w szczególności poprzez zachowanie istniejących kierunków bocznych granic działek budowlanych.

**§9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszarów objętych planem za przestrzenie publiczne uznaje się:
- a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD,
  - b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
  - c) teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego z funkcją dojazdu oznaczony na rysunku planu symbolem KX,
- 2) ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 15 m;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1:
- a) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
- 4) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 5) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.
- 6) odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
- 7) wyznacza się strefę sanitarną cmentarza 50 m (obejmującą tereny położone w odległości do 50 m od cmentarza), w granicach której ustala się:
- a) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody dla celów spożycia i potrzeb gospodarczych,
  - b) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 8) wyznacza się strefę sanitarną cmentarza 150 m (obejmującą tereny położone w odległości od 50 do 150 m od cmentarza), w granicach której ustala się:
- a) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody dla celów spożycia i potrzeb gospodarczych,
  - b) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 9) zakaz ustalony w pkt 8 lit. b nie obowiązuje w momencie podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

**§11.** 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:

- 1) w obszarach objętych planem brak udokumentowanych złóż surowców naturalnych;
- 2) obszary objęte planem nie znajdują się w terenach górniczych;
- 3) część obszaru objętego planem, przedstawionego na arkuszu 4 rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym:
  - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat  $Q=10\%$ ,
  - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat  $Q=1\%$ ;
- 4) część obszaru objętego planem, przedstawionego na arkuszu 4 rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat  $Q=0,2\%$ ;
- 5) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
- 6) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (nie dotyczy terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne):

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) minimalna powierzchnia działki:  $600 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 9 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $60^\circ - 90^\circ$ ,
  - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

**§13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

**§14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 20% dla terenów RM, MNU, MW;
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się.

**§15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - c) sieci gazowych,
  - d) sieci wodociągowych,
  - e) sieci kanalizacyjnych,
  - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
  - e) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
  - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingów,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 1,2,
    - minimalna: 0,001,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
  - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-50°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-50°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

**§18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingów,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:



- utwardzenie gruntu,
  - garaż,
  - budynek garażowy,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna: 1,2,
  - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-50°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-50°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

**§19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4US1, 4US2, 5US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja:
    - boisk sportowych, w tym z trybunami, również zadaszonymi,
    - budynków hal sportowych,
    - budynków socjalnych i administracyjnych,
    - budynków garażowych,
    - urzędzeń rekreacyjnych,
    - placów zabaw, siłowni plenerowych,
    - wiat, altan,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania jako suma poniższych:
    - 1 stanowisko na każde 5 miejsc dla widzów lub użytkowników,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
  - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 0,5,

- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- i) dachy dowolne.

**§20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - budynków mieszkalno-usługowych,
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 1,0,
    - minimalna: 0,001,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m,
  - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-50°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-50°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

**§21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MW1**, **4MW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacja obiektów budowlanych:

- budynków gospodarczych,
  - budynków garażowych,
  - wiat, altan, szklarni,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 0,8,
    - minimalna: 0,001,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 13 m,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. b: 10 m,
  - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-50°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-50°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

**§22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM1, 1RM2, 1RM3, 1RM4, 1RM5, 2RM1, 2RM2, 2RM3, 2RM4, 2RM5, 2RM6, 2RM7, 2RM8, 2RM9, 2RM10, 2RM11, 2RM12, 2RM13, 2RM14, 2RM15, 2RM16, 3RM1, 3RM2, 3RM3, 3RM4, 3RM5, 3RM6, 3RM7, 4RM1, 4RM2, 4RM3, 4RM4, 4RM5, 4RM6, 4RM7, 4RM8, 4RM9, 4RM10, 4RM11, 4RM12, 4RM13, 4RM14, 4RM15, 4RM16, 4RM17, 5RM1, 5RM2, 5RM3, 5RM4, 5RM5, 5RM6, 5RM7, 6RM1, 6RM2, 6RM3, 6RM4, 6RM5, 6RM6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków gospodarczych,
    - budynków inwentarskich,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - c) lokalizacja budowli rolniczych,
  - d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
    - dojazd i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
    - dróg pożarowych;

- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 0,8,
    - minimalna: 0,001,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 13 m,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. b: 12 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności budowli rolniczych: 18 m,
  - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-50°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-50°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

**§23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM6, 1RM7, 1RM8, 1RM9**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) lokalizacja obiektów budowlanych:

- budynków gospodarczych,
- budynków inwentarskich,
- budynków garażowych,
- wiat, altan, szklarni,

c) lokalizacja budowli rolniczych,

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:

- 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 1 stanowisko na mieszkanie,

b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:

- utwardzenie gruntu,
- garaż,

- budynek garażowy,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna: 0,5,
  - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 13 m,
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. b: 11 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności budowli rolniczych: 10 m,
- h) dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym w stosunku do frontu działki o kącie nachylenia 25°-50°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

**§24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2E, 4E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z elektroenergetyką;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na dziesięciu zatrudnionych;
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 0,5,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
  - h) dachy:
    - dwuspadowe o kącie nachylenia 12°- 30°,
    - jednospadowe o kącie nachylenia 12°- 30°,
    - płaskie.

**§25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2WS1, 2WS2, 4WS1, 4WS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) lokalizacja cieków wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
- 3) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2R, 4R1, 4R2, 4R3, 4R4, 4R5, 4R6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja;
    - użytków rolnych,
    - urządzeń melioracji wodnych,
  - b) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych niebędących budynkami ani budowlami rolniczymi): 12 m;
- 4) ze względu na cechy terenu, nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego z funkcją dojazdu;
- 2) szerokość terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego z funkcją dojazdu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość urządzenia dojazdu do działek budowlanych zapewniającego dostęp do drogi publicznej;
- 4) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL1, 2KDL2, 3KDL1, 3KDL2, 4KDL1, 4KDL2, 4KDL3, 4KDL4, 5KDL, 6KDL1, 6KDL2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD1, 2KDD2, 2KDD3, 2KDD4, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW1, 1KDW2, 1KDW3, 1KDW4, 2KDW1, 2KDW2, 2KDW3, 3KDW1, 3KDW2, 4KDW1, 4KDW2, 4KDW3, 4KDW4, 4KDW5, 4KDW6, 4KDW7, 4KDW8, 4KDW9, 5KDW1, 5KDW2, 5KDW3, 5KDW4, 6KDW1, 6KDW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

*Przewodniczący Rady*