

UCHWAŁA nr XXXIV/246/2005**RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 22 sierpnia 2005 r.

w sprawie:

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Bierawa.

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112)

**Rada Gminy Bierawa
uchwała:****§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Bierawa i przyjmuje ustalenia planu jako przepisy gminne.

§ 2

Plan obejmuje obszar wyznaczony granicą sołectwa Bierawa (zgodnie z ustaleniami określonymi w uchwale nr XXV/251/2001 Rady Gminy Bierawa z dn. 26 czerwca 2001 r. oraz XXXVIII/334/2002 Rady Gminy Bierawa z dn. 9 września 2002 r.). Granice terenu objętego opracowaniem określa rysunek planu - załącznik graficzny w skali 1:5000, stanowiący integralną część uchwały.

§ 3

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o *ustaleniu określonego przeznaczenia terenu*, oznacza to zakaz realizacji innego przeznaczenia terenu,

§ 4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1. *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego § 2 niniejszej uchwały,
2. *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,
3. *przepisach szczególnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4. *użytkowaniu podstawowym* – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne rodzaje użytkowania określone jako dopuszczalne,
5. *użytkowaniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania, który uzupełnia użytkowanie podstawowe lub może z nim współistnieć na

warunkach określonych w planie,

6. *terenach publicznych* – należy przez to rozumieć wydzielone grunty pod drogi publiczne, wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz wydzielone tereny usługowe o charakterze publicznym,
7. *intensywności zabudowy* – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku do powierzchni działek.
8. *inne nieuciążliwe rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej* – należy przyjmować rodzaje działalności gospodarczej, nie posiadające charakteru wytwórczego, przetwórczego lub magazynowego oraz te rodzaje działalności gospodarczej, których funkcjonowanie nie narusza środowiska i warunków użytkowych w stosunku do otoczenia na skutek zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, a także w wyniku hałasu, wibracji lub promieniowania.

§ 5

Celem planu jest:

1. określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach
2. określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
3. określenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
4. określenie zasad obsługi infrastruktury technicznej oraz terenów przeznaczonych dla obsługi infrastruktury technicznej i linii rozgraniczających te tereny,
5. określenie terenów podlegających ochronie,
6. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 6

1. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Bierawa (sołectwo Bierawa) są regulowane ustaleniami tekstowymi, stanowiącymi treść niniejszej uchwały, które zawierają zakazy, nakazy a także zalecenia i warunki dopuszczenia odstępstw od zakazów i nakazów związanych z przeznaczeniem terenu, wraz załącznikami i rysunkiem planu będącym załącznikiem graficznym do uchwały.
2. Realizacja nowych obiektów, a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu i obiektów, nie może naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
 - b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) wymagań ochrony środowiska,
 - d) wymagań ochrony konserwatorskiej (jeśli teren podlega takowej ochronie)
 - e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią.

§ 7

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem wyznaczono tereny dla realizacji działań publicznych, finansowanych w całości lub części z budżetu państwa lub miasta.
2. Ustalenie ustępu 1. nie narusza stanu istniejących terenów o funkcjach publicznych, co w szczególności dotyczy dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym.
3. Terenami publicznymi, przeznaczonymi do obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem są:

a) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic:

- drogi główne, oznaczenie KG
- drogi zbiorcze, oznaczenie KZ
- drogi lokalne, oznaczenie KL
- drogi dojazdowe, oznaczenie KD
- węzeł komunikacyjny, oznaczenie KW

b) tereny przeznaczone dla realizacji ścieżek rowerowych – w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic oraz wzdłuż duktów leśnych i dróg polnych.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji wraz z zielenią izolacyjną stanowią drogi główne oznaczone symbolem **KG**, zbiorcze oznaczone symbolem **KZ**, lokalne oznaczone symbolem **KL** oraz dojazdowe oznaczone symbolem **KD**, a także węzeł komunikacyjny oznaczony symbolem **KW**.

§ 8

1. Na terenie objętym niniejszym planem występują wydzielone strefy ochrony konserwatorskiej. Wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej ma na celu ochronę, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów i układów zabytkowych oraz kulturowo-krajobrazowych. Nie wyklucza to wprowadzenia nowej funkcji, nowej zabudowy lub modernizacji starej, jednakże z zachowaniem wymogów konserwatorskich, w sposób harmonijny i zgodny z zabytkowym charakterem sąsiedniej zabudowy oraz krajobrazu.

Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmuje jedynie zabytkowy układ urbanistyczny (ruralistyczny) pochodzący z 1308 roku oraz cmentarz o dużych walorach kulturowych (wg oznaczenia na rysunku planu). Elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się tu w stanie nieznacznie zniekształconym, dzięki czemu stanowią materialne świadectwo historyczne. Należy tu położyć szczególny nacisk na zachowanie historycznego układu przestrzennego dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich nad prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Na terenie strefy "A" wszystkie projekty wymagające w świetle prawa budowlanego decyzji WZiZT należy uzgodnić i zatwierdzić u Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa B – ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych – obejmuje ochronę konserwatorską (wg oznaczenia na rysunku planu):

- obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków, a także ich otoczenia,
- obiektów zabytkowych wnioskowanych do objęcia ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, a także ich otoczenia,
- większość obiektów o walorach kulturowych, objętych ochroną prawną przepisami prawa miejscowego, a także ich otoczenia,
- układu budynków w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, wchodzących w skład zabytkowych układów ruralistycznych (ulice określone w strefie A – ścisłej ochrony konserwatorskiej).

Powyższe podlega rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji zabytkowej oraz dostosowania do niej charakteru i skali nowej zabudowy.

Na terenie strefy wszystkie projekty wymagające w świetle prawa budowlanego decyzji WZiZT należy uzgodnić i zatwierdzić u Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa E – strefa ochrony ekspozycji – obejmuje obszary posiadające charakterystyczne dla regionu cechy krajobrazowo-widokowe (fragment układu urbanistycznego, układu zieleni itp.). W strefie tej obowiązuje konieczność wykonania studiów widokowych w kierunku zgodnym z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Zaleca się tu ograniczenie wieszania

i stawiania reklam typu billboard, naruszających odbiór estetyczny wyznaczonych obszarów widokowych.

Na terenie znajdującym się w obszarze widokowym strefy wszystkie projekty wymagające w świetle prawa budowlanego decyzji WZiZT należy uzgodnić i zatwierdzić u Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa W – ochrony archeologicznej – obejmuje obszar znajdujący się w promieniu 50m od przedstawionych na rysunku planu stanowisk archeologicznych. W szczególności określa się, że:

- inwestycje prowadzone w pobliżu stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi,
- prace w obrębie stanowiska archeologicznego lub w jego pobliżu muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu
- wszelkie większe prace ziemne prowadzone w pobliżu wyznaczonych stanowisk powinny mieć zabezpieczone nadzory archeologiczne; "większe prace ziemne" są to prace związane z realizacją sieci wodociągowej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym (supermarkety, hipermarkety), zakładów produkcyjnych oraz prace związane z budową autostrad i dróg szybkiego ruchu.

2. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Lista tych obiektów znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część. Obiekty te należy chronić według zasad, którym podlegają zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz.U.Nr10, poz.48, z późniejszymi zmianami). Odnośnie tych obiektów zachodzi konieczność uzgadniania wszelkich prac z nimi związanych z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Na terenie objętym planem znajdują się również obiekty o charakterze zabytkowym nie wpisane do rejestru zabytków. Lista tych obiektów znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część. Odnośnie tych obiektów zachodzi konieczność uzgadniania wszelkich prac z nimi związanych z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono obiekty o wartościach kulturowych, reprezentujące walory regionalne. Lista tych obiektów znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część. Wszelkie zmiany remontowe i modernizacyjne obiektów z tej grupy, znajdujących się poza strefami ochrony konserwatorskiej, będą opiniowane pod względem konserwatorskim przez organy administracji lokalnej.

Przy opiniowaniu tych obiektów na szczeblu administracji lokalnej należy uwzględnić następujące zalecenia:

- zaleca się zachowanie istniejących spadków dachów (dopuszcza się doświetlenie poddaszy w formie facjat i okien połaciowych), kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego obiektów oraz stosowanie tradycyjnych materiałów (kamień, drewno, dachówka, cegła klinkierowa nie powinna być malowana)
- w wyższych obiektach dopuszcza się zmiany parterów i przystosowanie ich na potrzeby handlowo-usługowe. Projektowane witryny powinny zachowywać podziały i osie pozostałej stolarki w obiekcie (chyba, że materiały źródłowe dokumentują inny wygląd parteru, a przebudowa dąży do powrotu do stanu pierwotnego)

W trakcie przebudów, remontów i modernizacji należy dążyć do maksymalnego utrzymania wartościowych cech regionalnych (urbanistycznych i architektonicznych).

5. Na terenie objętym planem znajdują się układy zieleni o walorach zabytkowych, do których należy zieleń cmentarna oraz lokalne układy starodrzewu . Wszelkie prace z nimi

związane podlegają uzgodnieniu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Gmina Bierawa nie wyróżnia się szczególnymi walorami układów zieleni parkowej i parkowo-pałacowej – dominują tu lasy, stanowiące otulinę bioklimatyczną.
7. Przy ustalaniu warunków konserwatorskich należy kierować się następującymi zasadami:
 - utrwalenie dotychczasowej formy przestrzennej wsi w sytuacji niewielkiego nawarstwienia w stosunku do formy pierwotnej,
 - ochrona terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej, zabudową niedostosowaną do środowiska kulturowego,
 - wyeliminowanie czynników degradujących układy historyczne jednostek osadniczych,
 - adaptacja i modernizacja elementów zabudowy i krajobrazu do potrzeb współczesnych,
 - zagospodarowanie obiektów opuszczonych,
 - rewaloryzacja wartości krajobrazowych, zachowanie i adaptacja dawnych zagród chłopskich i folwarków stanowiących wartości historyczne i krajobrazowe,
 - wyeksponowanie regionalnej odrębności terenu,
 - ochrona historycznego układu przestrzennego i komunikacyjnego jednostek osadniczych,
 - nową zabudowę projektować indywidualnie o podwyższonych kryteriach dostosowania, mając na uwadze dostosowanie do otoczenia oraz zachowanie równowagi elementów krajobrazu historycznego tego regionu.

§ 9

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty uznane za pomniki przyrody.
2. Adaptuje się istniejącą zielenią, zalecając regularne stosowanie:
 - a) cięć pielęgnacyjnych – przyrodniczych w celu uzyskania najlepszego stanu zdrowotnego zieleni
 - b) cięć technicznych – nieprzyrodniczych w celu zlikwidowania zagrożeń dla ludzi i mienia (w energetyce i telekomunikacji, w budownictwie, wzdłuż ciągów komunikacyjnych).
3. W uzasadnionych przypadkach, ustala się wymianę istniejących drzew, powodujących zacienienie, zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz zniszczeniu podziemnych urządzeń technicznych a także przy pracach niwelacyjnych, na zieleni o wysokich walorach estetycznych, zimozielonych, odpornych na wpływy zanieczyszczenia powietrza i gleby, gatunkowo odpowiadających warunkom siedliskowym terenu.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia zieleni na placach budów zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.
5. Należy dążyć do zachowania fragmentów słabo przekształconych biocenoz łąkowych, zadrzewień o charakterze łąkowym i starorzeczy doliny Odry, która jest obszarem węzłowym i korytarzem ekologicznym o znaczeniu europejskim, a także starorzeczy doliny rzeki Bierawki. Ponadto wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony wszystkich chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz cennych siedlisk przyrodniczych.
6. Wprowadza się konieczność ochrony wszystkich ujęć wodnych – indywidualnych i zbiorowych. W obszarze ich stref ochronnych nie można lokalizować obiektów i urządzeń, powodujących zagrożenie dla funkcjonowania i czystości ujęć wody. Ustalenie stref ochronnych w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

§ 10

W granicach **określonych** w § 2 uchwały ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)
- **MR** – tereny zabudowy zagrodowej (brutto)
- **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (brutto)
- **AUC** - tereny usług centrotwórczych i administracji (brutto)
- **U** - tereny usług różnych (brutto)
- **UO** – tereny usług oświaty (brutto)
- **UH** – tereny usług handlu (brutto)
- **US** – tereny usług sportu (brutto)
- **UI** – tereny usług innych (brutto)
- **UZ** – tereny usług zdrowia i opieki społecznej (brutto)
- **UR** – tereny usług rzemiosła
- **UK** – tereny usług kultury (brutto)
- **UŁ** - tereny usług łączności
- **RL** – tereny lasów
- **RZ** - tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska
- **W** – tereny wód otwartych
- **RP** – tereny upraw rolniczych i sadów bez możliwości zabudowy
- **RPZ** - tereny produkcji zwierzęcej
- **RO** - tereny upraw ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy
- **ZCc** – tereny cmentarzy
- **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej
- **KS** – tereny urządzeń komunikacji samochodowej
- **S** - tereny składów i magazynów
- **IT** - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- **P** – tereny przemysłu (brutto)
- **PE** – tereny eksploatacji złóż
- **KK** – tereny kolejowe
- **EG** - tereny urządzeń gazowniczych
- **NU** - tereny usuwania nieczystości
- **KW** – tereny węzła komunikacyjnego
- **KG** – tereny dróg głównych
- **KZ** – tereny dróg zbiorczych
- **KL** – tereny dróg lokalnych
- **KD** – tereny dróg dojazdowych

§ 11

W granicach określonych w § 2 uchwały ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

symbol	przeznaczenie terenu	użytkowanie
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)	<p><i>podstawowe:</i> adaptacja i projektowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności; max. wys. zabudowy – 11m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej; dodatkowe ustalenia jak w §12</p> <p><i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, parkingi max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej; działalność związana z podstawowymi usługami bytowymi: handlu, gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła oraz inne nieuciążliwe rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej, prowadzone w obrębie budynku mieszkalnego; zakaz budowy oddzielnych obiektów kubaturowych dla prowadzonej działalności gospodarczej i konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów w obrębie inwestowanych działek;</p>
MW	tereny mieszkaniowe (brutto) o wysokiej intensywności zabudowy	<p><i>podstawowe:</i> adaptacja i projektowanie stref budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o wysokiej intensywności; przewidywana rozbudowa osiedla i uzupełnianie usług towarzyszących max. wys. zabudowy – 15m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej; dodatkowe ustalenia jak w §12</p> <p><i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, parkingi max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej; działalność związana z podstawowymi usługami bytowymi: handlu, gastronomii i administracji prowadzona w parterach budynków mieszkalnych</p>
MR	tereny zabudowy zagrodowej (brutto) o niskiej intensywności	<p><i>podstawowe:</i> tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, dla nowej zabudowy ustala się działki o pow. min 600m², max. wys. zabudowy – 11m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej; dodatkowe ustalenia jak w §12</p> <p><i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, parkingi, max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej, budynki gospodarcze sytuowane w tylnej części działek</p>

symbol	przeznaczenie terenu	użytkowanie
MNU	tereny mieszkaniowo - usługowe (brutto) o niskiej intensywności zabudowy	<i>podstawowe</i> : adaptacja i projektowanie stref budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności wraz z podstawowymi usługami bytowymi: drobne obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne nieuciążliwe rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej; max. wys. zabudowy – 11m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej; ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów w obrębie inwestowanych działek; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej
AUC	tereny usług centrotwórczych i administracji (brutto)	<i>podstawowe</i> : usługi administracji (w tym banki), scentralizowane usługi handlu, gastronomii i kultury, parkingi, zieleń zorganizowana - adaptacja; dopuszczalna powierzchnia max. 1000 m2 powierzchni handlowej; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, remonty i przebudowa obiektów; dla obiektów nowoprojektowanych ustala się wysokość zabudowy 11m.
UH	tereny usług handlu (brutto)	<i>podstawowe</i> : obiekty handlu; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : budynki mieszkaniowe jednorodzinne z uwarunkowaniami jak dla jednostek MNU, obiekty gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych oraz inne rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
UZ	tereny usług zdrowia i opieki społecznej (brutto)	<i>podstawowe</i> : istniejące przychodnie, ośrodki zdrowia – adaptacja; usługi administracji, usługi centrotwórcze; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń urządzona, parkingi, usługi towarzyszące, remonty budynków i urządzeń infrastruktury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
UI	tereny usług innych (brutto)	<i>Podstawowe</i> : istniejące obiekty usługowe pomagające w organizowaniu i usprawnianiu życia gminy - adaptacja, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
UO	tereny usług oświaty (brutto)	<i>podstawowe</i> : istniejące szkoły i przedszkola - adaptacja, zieleń urządzona; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty usług sportu i rekreacji, kultury, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi; w przypadku całkowitego zaniku funkcji podstawowej dopuszcza się adaptację jednostki na cele administracyjno- centrotwórcze, jak w zapisie dla jednostek AUC.
UK	tereny usług kultury	<i>podstawowe</i> : domy kultury, biblioteki, sale zabaw, kluby, kina -adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi

symbol	przeznaczenie terenu	użytkowanie
US	tereny usług sportu (brutto)	<i>podstawowe</i> : usługi sportu i rekreacji, boiska sportowe; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : drobne obiekty handlu i gastronomii, kultury i rozrywki, place zabaw, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, zieleń urządzona; zakaz zabudowy kubaturowej, połączonej trwale z gruntem - możliwe zabudowania do 20m ² powierzchni zabudowy stanowiące elementy obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne; w przypadku całkowitego zaniku funkcji sportowo-rekreacyjnej dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z uwarunkowaniami jak dla jednostek o zapisie MNU
RL	tereny lasów, bez możliwości zabudowy	<i>podstawowe</i> : gospodarka leśna
		<i>dopuszczalne</i> : funkcje rekreacyjne, urządzenia towarzyszące
RP	tereny upraw ogrodniczych i produkcji rolnej, bez możliwości zabudowy	<i>podstawowe</i> : uprawy rolne, warzywnictwo, ogrodnictwo, bez możliwości zabudowy - dopuszcza się zabudowę gospodarsko-inwentarską; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : drogi dojazdowe do pól, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń uzupełniających tj. gospodarstwo rolne, hodowlane, ujęcia wody pitnej w przypadku braku technicznych możliwości ich lokalizacji poza obszarem funkcjonalnym. Ewentualne inwestycje winny być wyposażone w infrastrukturę zapobiegającą degradacją środowiska. Lokalizacja obiektów mogących pogorszyć stan środowiska podlega procedurze oddziaływania na środowisko i uzgodnień z właściwymi organami administracyjnymi i sanitarnymi. W ramach użytkowania terenu dążyć do zachowania i wzbogacenia struktur ekologicznych (zakrzewienia i zadrzewienia).
RZ	tereny łąk i pastwisk, zieleń łąkowa bez możliwości zabudowy	<i>podstawowe</i> : tereny otwarte łąk i pastwisk, zieleń łąkowa
		<i>dopuszczalne</i> : zmiana ukształtowania terenu, urządzenia uzupełniające, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; wszelkie inwestycje związane z użytkowaniem dopuszczalnym mogą być realizowane pod warunkiem wcześniejszego uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub biegłego z zakresu ochrony przyrody.
RO	tereny upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy	<i>podstawowe</i> : produkcja ogrodnicza - adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : funkcja mieszkaniowa, handel detaliczny produktami ogrodniczymi, produkcja szkółkarska, uprawy warzyw, specjalnych roślin ogrodniczych, uprawy rolne, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, ulice dojazdowe i wewnętrzne
RPZ	tereny produkcji zwierzęcej	<i>podstawowe</i> : tereny baz hodowlanych, ferm hodowlanych, chlewni - adaptacja; uciążliwość zamknięta w granicach inwestowanych działek; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : remonty i przebudowy obiektów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice wewnętrzne i dojazdowe; w przypadku całkowitego zaniku funkcji podstawowej dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z uwarunkowaniami jak dla jednostek o zapisie MNU
W	tereny wód otwartych	<i>podstawowe</i> : zbiorniki wodne - adaptacja, projektowane stawy
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty obsługujące, niewielkie (do 35m ²) kubatury nietrwale związane z gruntem, zagospodarowanie w celach sportowych i rekreacyjnych ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
ZCc	tereny cmentarzy	<i>podstawowe</i> : cmentarze
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń uporządkowana, drobne obiekty sakralne oraz służące obsłudze cmentarza, parkingi na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych

symbol	przeznaczenie terenu	użytkowanie
ZI	tereny zieleni izolacyjnej	<i>podstawowe</i> : zieleń izolacyjna; bez prawa zabudowy kubaturowej
		<i>dopuszczalne</i> : urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi
EG	tereny stacji redukcyjno - pomiarowej gazu	<i>podstawowe</i> : tereny stacji redukcyjno - pomiarowej gazu
		<i>dopuszczalne</i> : urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
NU	tereny wysypisk odpadów komunalnych	<i>podstawowe</i> : tereny wysypisk odpadów komunalnych,
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń izolacyjna, ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową
IT	tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (brutto)	<i>podstawowe</i> : tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (obiekty elektro-energetyczne, wodno-kanalizacyjne, itp.)
		<i>dopuszczalne</i> : remonty i przebudowy, zieleń zorganizowana, tereny rekreacyjno-sportowe bez zabudowy kubaturowej, ulice dojazdowe i wewnętrzne
KW	tereny węzła komunikacyjnego	<i>podstawowe</i> : tereny przeznaczone pod budowę węzła komunikacyjnego w miejscu przecięcia drogi wojewódzkiej nr 408 relacji Kędzierzyn-Koźle - Gliwice z linią kolejową nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle - Granica Państwa; planuje się realizację węzła bezkolizyjnego - budowa wiaduktu kolejowego, przebiegającego nad drogą wojewódzką
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługujące funkcję podstawową
A1 U	tereny usług różnych (brutto)	<i>podstawowe</i> : adaptacja istniejących terenów zakładów spółdzielczych na usługi różne, których uciążliwości nie wykrócą poza granice jednostki terenowej; należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, modernizacje i rozbudowa obiektów; potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych i dostawczych zbilansowane w ramach zagospodarowanego obszaru
A2 UK,UŁ	tereny usług kultury i łączności	<i>podstawowe</i> : usługi kultury i łączności (tj. poczta, telekomunikacja) - adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, remonty i zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową
A3 UK	tereny usług kultury	<i>podstawowe</i> : tereny kościoła - adaptacja
		<i>dopuszczalne</i> : zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, remonty i przebudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, parkingi
A4 KS	tereny urządzeń komunikacji samochodowej	<i>podstawowe</i> : projektowane parkingi, stacje paliw wraz z urządzeniami towarzyszącymi, bazy transportowe, warsztaty naprawcze
		<i>dopuszczalne</i> : obsługa i naprawy pojazdów mechanicznych, drobny handel i gastronomia, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
A5 AUC,UZ	tereny usług centrotwórczych i administracji (brutto), usług zdrowia	<i>podstawowe</i> : usługi administracji, Urząd Gminy, usługi zdrowia i pomocy społecznej, apteka - adaptacja, zieleń zorganizowana; dopuszczalna powierzchnia max. 1000 m2 powierzchni handlowej; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, remonty i przebudowa obiektów; dla obiektów nowoprojektowanych ustala się wysokość zabudowy 11m.

symbol	przeznaczenie terenu	użytkowanie
A6 KS,U	tereny urzędzeń komunikacji samochodowej i usług różnych (brutto)	<i>podstawowe</i> : projektowane tereny obsługi komunikacji samochodowej, stacje paliw, parkingi, usługi rzemiosła i handlu, przemysłu, składy, magazyny, usługi towarzyszące oraz odpowiadające zapotrzebowaniom rozwojowym danego terenu
		<i>dopuszczalne</i> : obsługa i naprawy pojazdów mechanicznych, obiekty infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową
A7 KK	tereny kolejowe	<i>podstawowe</i> : tereny Dworca Kolejowego PKP Bierawa - adaptacja
		<i>dopuszczalne</i> : remonty i przebudowa, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, ulice dojazdowe i wewnętrzne
A8 S	tereny produkcyjno-handlowo-usługowe i składowe	<i>podstawowe</i> : tereny produkcyjne, handlowe, usługowe, składy, magazyny
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, ulice dojazdowe i wewnętrzne
A9 UH,UR,P,KS	tereny działalności komercyjno-produkcyjnej (brutto);	<i>podstawowe</i> : usługi rzemiosła i handlu, przemysłu, składy, magazyny, stacje paliw oraz inne rodzaje usług komercyjnych
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty gastronomii, kultury i rozrywki, obiekty infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
A10 KS	tereny urzędzeń komunikacji samochodowej (brutto)	<i>podstawowe</i> : istniejący parking- adaptacja; zakaz budowy stacji paliw oraz obiektów kubaturowych o powierzchni zabudowy powyżej 20m ² ; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : drobny handel i gastronomia, urządzenia towarzyszące, ulice dojazdowe i wewnętrzne
A11 PE	tereny eksploatacji złóż	<i>podstawowe</i> : tereny eksploatacji kruszywa naturalnego; określa się, że kopalinę należy wydobywać zgodnie z koncesją MOŚZNiL oraz wymaganiami przewidzianymi obowiązującymi przepisami oraz decyzjami podejmowanymi na ich podstawie, w szczególności dotyczącymi ochrony, kształtowania i wykorzystania zasobów środowiska, w sposób nie naruszający miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego dla terenu górniczego; przy eksploatacji należy ściśle przestrzegać zaleceń zawarte w Ocenie wpływu eksploatacji złoża na środowisko w celu zminimalizowania szkodliwego wpływu wydobycia kopaliny na środowisko; po zakończeniu eksploatacji złoża wymagane jest rekultywowanie całego obszaru dla kierunku wodno - rekreacyjnego lub leśnego w zależności od warunków gruntowo - wodnych; na terenach rekultywowanych, rzędna terenu od której będzie dokonywane zalesianie musi być wyznaczona minimum 1 metr powyżej poziomu piętrzenia wody; masy ziemne i skalne usuwane i przemieszczane w związku z prowadzeniem eksploatacji i przeróbki kopaliny w całości mogą być wykorzystane do robót rekultywacyjnych terenów zdegradowanych; zbiornik powstały w wyniku przewidywanej rekultywacji będzie mógł pełnić funkcję przeciwpożarową, którą można zrealizować przez utworzenie punktów czerpania wody oraz funkcję przeciwpowodziową (małej retencji); w przypadku eksploatacji należy zachować odległość min. 50m od dolnej krawędzi skarpy projektowanych wałów przeciwpowodziowych oraz min. 100m od rzeki Odry
		<i>dopuszczalne</i> : obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową wykonane w sposób umożliwiający całkowity demontaż po zakończonym procesie eksploatacji, ulice dojazdowe i wewnętrzne wykończone materiałami demontowalnymi; do czasu rozpoczęcia eksploatacji dopuszcza się rolne użytkowanie terenów w zakresie umożliwiającym odpowiednimi przepisami prawnymi w związku z faktem, że tereny te są położone w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią

symbol	przeznaczenie terenu	użytkowanie
A12 KS	tereny urządzeń komunikacji samochodowej (brutto)	<i>podstawowe</i> : istniejąca stacja paliw - adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12 <i>dopuszczalne</i> : drobny handel i gastronomia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, ulice dojazdowe i wewnętrzne

klasa ulicy	symbol	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
KG	KG1/2	Odcinek drogi głównej (droga wojewódzka nr 408); w pierwszym etapie dostosowania drogi do podanej klasy należy uzyskać następujące minimalne jej parametry: szerokość jezdni – 7.0 m, szerokość poboczy utwardzonych – 2x2.0 m, szerokość korony – 12.5 m, typ nawierzchni – KR 5; w liniach rozgraniczających drogę należy wyznaczyć pas terenu pod ścieżkę rowerową	35m minimalna odległość projektowanej zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni 20m
KZ	K4Z1/2	Odcinek drogi zbiorczej (droga wojewódzka nr 425)	25m
	K5Z1/2	Projektowany odcinek drogi zbiorczej, docelowo stanowiącej obwodnicę dla dzielnicy Dziergowice, Lubieszów i Bierawa	25m
	K7Z1/2	Ulica zbiorcza – w miejscu istniejącej drogi	25m
	K8Z1/2	Ulica zbiorcza – w miejscu istniejącej drogi	25m
	K9Z1/2	Ulica zbiorcza – w miejscu istniejącej drogi	25m
<p>minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na obszarze niezabudowanym lub w przypadku występowania pojedynczych zabudowań - 15m - na obszarze zabudowanym o czytelnej linii zabudowy - w linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 8m - na obszarze zabudowanym o nieczytelnej linii zabudowy - nie bliżej niż 10m 			
KL	(A)K20L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K21L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K22L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K23L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K24L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K25L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m – w strefie terenu przeznaczanego pod zabudowę; 15m – poza terenem przeznaczonym pod zabudowę
	(A)K26L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K27L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K28L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K29L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m – w strefie terenu przeznaczanego pod zabudowę; 15m – poza terenem przeznaczonym pod zabudowę
	(A)K30L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(A)K31L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	<p>minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na obszarze niezabudowanym lub w przypadku występowania pojedynczych zabudowań - 10m - na obszarze zabudowanym o czytelnej linii zabudowy - w linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 5m - na obszarze zabudowanym o nieczytelnej linii zabudowy - nie bliżej niż 7m 		

klasa ulicy	symbol	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
KD	(A)K40D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
	(A)K41D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
	(A)K42D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m – w strefie terenu przeznaczonych pod zabudowę; 15m – poza terenem przeznaczonym pod zabudowę
	(A)K43D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m – w strefie terenu przeznaczonych pod zabudowę; 15m – poza terenem przeznaczonym pod zabudowę
	(A)K44D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
	(A)K45D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
<p>minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na obszarze niezabudowanym lub w przypadku występowania pojedynczych zabudowań - 8m - na obszarze zabudowanym o czytelnej linii zabudowy - w linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 4m - na obszarze zabudowanym o nieczytelnej linii zabudowy - nie bliżej niż 5m 			

- w przypadku ulic i dróg adaptowanych linie rozgraniczające o odpowiedniej szerokości prowadzone są zawsze symetrycznie w stosunku do osi istniejącego śladu jezdni
- w przypadku ulic i dróg projektowanych oś jezdni należy prowadzić zgodnie z osią linii rozgraniczających
- niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodują utrudnienia we właściwym przeprowadzeniu korony jezdni
- w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się również możliwość stawiania nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii ogrodzeń istniejących

§ 12

Na terenach o których mowa w § 11 ustala się następujące lokalne warunki i zasady:

1. Adaptuje się istniejące obiekty w dobrym stanie technicznym oraz uzasadnione zobowiązania lokalizacyjne, które spełniają wymogi w zakresie warunków technicznych na podstawie przepisów szczególnych.
2. Zmiany adaptowanego obiektu muszą uwzględniać odległości od sąsiednich budynków określone w przepisach prawa budowlanego, dotyczące ochrony przeciwpożarowej i warunków oświetleniowych.
3. Adaptuje się przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urządzeń.
4. Umożliwia się podział, scalanie oraz wtórny podział działek budowlanych:
 - zgodnie z liniami podziału na działki budowlane,
 - prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczających jednostki terenowe lub do linii istniejącego podziału własnościowego,
 - w inny sposób, w przypadku sporządzania planu realizacyjnego dla większego założenia (np. osiedla domów jednorodzinnych),
5. Linie zabudowy i odległości projektowanych obiektów od granic działek zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego i z uwzględnieniem zapisu w pkt. 2.
6. Wymienione w pkt. 5 odległości priorytetowo dostosować do warunków podanych w zasadach zagospodarowania i obsługi dla elementów obsługi komunikacyjnej i

infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych (minimalna odległość od krawędzi jezdni, strefy ochronne sieci itp.).

7. Nowo projektowane oraz rozbudowywane obiekty kubaturowe muszą nawiązywać skalą i usytuowaniem na działce (w przypadku dachów wielospadowych – kierunki kalenic) do obiektów bezpośrednio sąsiadujących z planowaną inwestycją. W zakresie projektowanych uzupełnień zabudowy należy dostosować się do istniejącej zabudowy, zachowując tę samą wysokość obiektu i charakter dachu oraz utrzymując istniejące linie zabudowy.
8. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od zasad wymienionych w pkt.7, jednak odstępstwa te należy uzgodnić z architektem miejskim.
9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako **tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej**, przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć budowlanych należy:
 - w przypadku nieczytelnego lub nieekonomicznego podziału własnościowego (np. działki zbyt wąskie i długie lub brak własności wydzielonej pod obsługę komunikacyjną - przeprowadzić scalenie działek i następnie wtórny ich podział, wg przygotowanego i uzgodnionego szczegółowego projektu zagospodarowania, uwzględniającego podstawowe potrzeby związane z obsługą terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
 - w przypadku czytelnego podziału własnościowego - przygotować i uzgodnić szczegółowy projekt zagospodarowania, uwzględniający podstawowe potrzeby związane z obsługą terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych.
10. Dla jednostek, przez które przebiegają główne przewody sieciowe infrastruktury technicznej (wg rysunku planu) ustala się konieczność przeprowadzenia szczegółowych uzgodnień z ich dysponentami ze względu na wymaganą strefę ochronną tych sieci.
11. Na rysunku planu niektóre jednostki znajdują się w strefie zalewowej rzeki Odry i rzeki Bierawki. Szczegółowe zasady użytkowania i zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią zawarto w pkt. 12, 13 i 14 niniejszego paragrafu.
12. W planie zagospodarowania wyznacza się **strefę zalewów powodziowych** - na obszarze strefy ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - kierunkowa zmiana struktury użytkowania gruntów rolnych, polegająca na wprowadzeniu użytków zielonych i zadrzewień (pojedynczych i kępowych), wzmacniających funkcję ekologiczną terenu, nie powodujących ograniczenia przepustowości doliny,
 - przeprowadzenie renaturyzacji środowiska przyrodniczego doliny Odry w drodze przywrócenia terenów naturalnych, zwiększających retencję i opóźniających spływ powierzchniowy, tj. łąk podmokłych, trzcinowisk, starorzeczy oraz lokalnej przebudowy istniejącego drzewostanu na drzewostany łąkowe,
 - ochrona naturalnych biotopów charakterystycznych dla terenów podmokłych (starorzeczca, szuwarowiska, trzcinowiska, tereny bagienne i pobagienne),
 - ograniczenie prac ziemnych i wodno-melioracyjnych, zmieniających lokalne warunki gruntowo-wodne,
 - zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy nie związanej z funkcją ochrony przeciwpowodziowej, obsługą żeglugi i energetyki oraz turystyki wodnej w pasie międzywala; w przypadku zaistnienia potrzeby przeprowadzenia prac inwestycyjnych na tym obszarze, wymagających decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ich realizacja wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej i uzyskania ewentualnej decyzji, zwalniającej od zakazu zabudowy,
 - stopniowa likwidacja istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
 - na terenie strefy dopuszcza się ograniczoną zmianę ukształtowania powierzchni terenu, służącą zwiększaniu powierzchni retencyjnych otwartych akwenów wodnych (wykorzystujących lokalne eksploatacje kruszywa naturalnego).
13. W planie zagospodarowania wyznacza się **strefę zagrożenia powodziowego** - na

obszarze strefy ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- stopniowa przebudowa i zmiana struktury użytkowania gruntów ornych w kierunku upraw mniej podatnych na straty i zagrożenia powodziowe, z preferencją dla użytków zielonych i upraw sadowniczych,
- renaturyzacja środowiska przyrodniczego terenów położonych na zawału doliny Odry w drodze przywrócenia charakterystycznych biotopów łąkowych, trzcinowisk, starorzeczy i pozostałości torfowisk,
- ochrona naturalnych terenów charakterystycznych dla dolinnych terenów podmokłych (starorzecza, szuwarowiska, trzcinowiska, tereny bagienne i pobagienne), położonych na terenach zawała,
- zaleca się ograniczenie prac zmieniających lokalne warunki gruntowo-wodne, w tym ograniczenie regulacji cieków wodnych na terenach otwartych oraz zawężania ich przekrojów poprzez zabudowę użytkową,
- zakazuje się prowadzenia robót inwestycyjnych w strefie 50m od stopy wałów z wyjątkiem robót związanych z regulacją i utrzymaniem wód,
- obszar strefy stanowi obszar zwiększonego ryzyka inwestycyjnego i może być dopuszczony do zainwestowania wyłącznie po poinformowaniu inwestora i na jego wyłączną odpowiedzialność oraz po opracowaniu planów ewakuacji obiektów w czasie powodzi,
- wydanie decyzji **WZiZT** oraz o **pozwoleniu na budowę** dla planowanej inwestycji będzie każdorazowo rozpatrywane w trybie indywidualnym; organ upoważniony do sporządzania w/w decyzji ma prawo – w uzasadnionych przypadkach – do negatywnego rozpatrzenia wniosku o ich wydanie lub skierować wnioski o uzgodnienie inwestycji do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- nie zaleca się lokalizacji przemysłu i składów, w szczególności mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz związanych ze składowaniem materiałów, surowców i produktów, w szczególności substancji toksycznych i niebezpiecznych dla środowiska,
- zaleca się dążenie do likwidacji bezodpływowych zbiorników ściekowych i budowę systemów kanalizacji zbiorczej,
- nie zaleca się lokalizacji cmentarzy, budowy wysypisk i urządzeń utylizacji zanieczyszczeń,
- na terenie strefy dopuszcza się ograniczoną zmianę ukształtowania powierzchni terenu, służącą zwiększaniu powierzchni retencyjnych otwartych akwenów wodnych (wykorzystujących lokalne eksploatacje kruszywa naturalnego).

14. Na terenach zalewowych i zagrożonych powodzią dopuszcza się budowę wałów przeciwpowodziowych w obrębie każdej jednostki terenowej. Przebieg istniejących i projektowanych wałów naniesiono na rysunku planu. Przy określaniu szczegółowego zagospodarowania terenu należy uwzględnić konieczność pozostawienia strefy wolnej od działań inwestycyjnych na szerokość min. 50m od stopy wałów.

W miejscach przebiegu obwałowanych koryt rzek wprowadza się zakaz wykonywania wszelkich obiektów budowlanych (obiektów kubaturowych, studni, rowów, dołów) w odległości mniejszej niż 50m od stopy skarpy.

Wzdłuż rzek Odra i Bierawka wprowadza się zakaz działalności inwestycyjnej w pasie szerokości 20m od góry skarpy, a na pozostałych ciekach 5m, za wyjątkiem robót regulacyjnych i związanych z utrzymaniem koryta.

15. W granicach objętych planem przebiega linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle - Chałupki, magistralna, dwutorowa, czynna, zelektryfikowana, pasażersko - towarowa. Dla tej linii planowana jest modernizacja wg parametrów linii międzynarodowej, do prędkości 160km/h, dlatego dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym przyjmuje się poniższe ustalenia.

Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, z zastrzeżeniem, iż budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz

użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji. Podane odległości wymagają jednak zastosowania poniższych zabezpieczeń i rozwiązań architektonicznych:

- ekrany akustyczne,
- specjalne konstrukcje obiektu, odporne na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów,
- lokalizowanie od strony torów pomieszczeń nie związanych ze stałym przebywaniem ludzi (np.: węzły sanitarne, komórki, garderoby, itp.)
- stolarka okienna i drzwiowa tłumiąca hałas,
- brak od strony torów loggi i balkonów.

Wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.

Na terenach przeznaczonych na działalność przemysłową czy magazynową nie można prowadzić działalności związanej z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego. W innym przypadku konieczna jest budowa bocznicy kolejowej od obszarów PKP. W związku z powyższym wszystkie funkcjonujące w rejonie linii kolejowej Zakłady pyłące wraz z urządzeniami winny być wyposażone w urządzenia odpylające i zraszające.

W przypadku uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych lub projektowania pasa zieleni izolacyjnej w rejonie drogi żelaznej, należy tak zadrzewiać tereny, aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej.

Dlatego zadrzewiać i zakrzewiać można w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10m. Projekty zieleni lokalizowanej w strefie położonej bezpośrednio przy terenach kolejowych muszą być wykonywane przez uprawnionego projektanta zieleni. Istniejące obiekty publiczne, budynki mieszkalne, budowle zlokalizowane w rejonie linii kolejowej, a przewidziane do remontów czy modernizacji, wymagają zabezpieczenia konstrukcji przed wibracjami i drganiami od przejeżdżających pociągów oraz wyciszenia pomieszczeń, w których przebywają ludzie.

Nie należy wykorzystywać rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowania nie związanego z PKP.

Wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności, zgodnych z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi.

W przypadku lokalizacji zakładów mogących pogorszyć stan środowiska, ich uciążliwości muszą się znaleźć poza obszarem funkcjonowania linii kolejowej.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie obszaru kolejowego powinny być uzgadniane z administratorem linii kolejowej na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na etapie pozwolenia na budowę.

16. Określa się konieczność przestrzegania przepisów, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w obrębie wszystkich jednostek terenowych, których te przepisy dotyczą.

17. W granicach terenu objętego planem, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Odry, naniesiono na załącznik graficzny orientacyjny przebieg projektowanego kanału Odra-Dunaj. Ze względu na zapotrzebowanie terenowe takiego obiektu zaznaczono pas szerokości 150m. Jednak ze względu na fakt, że dokładny przebieg kanału nie został jeszcze ustalony, nie wyznacza się dla niego linii rozgraniczających, a jedynie zaznacza planowaną lokalizację. Jest ona poprowadzona w sposób, nie naruszający terenów przeznaczonych pod trwałe inwestycje. W przypadku ewentualnych inwestycji lokalizowanych w pobliżu planowanego przebiegu kanału, należy je uzgodnić z właściwym Zarządem Gospodarki Wodnej.

18. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, sąsiadujących bezpośrednio z obszarami o znaczących wartościach przyrodniczych określa się konieczność zachowania możliwie szerokiej strefy ekotonowej (granica ekosystemów leśnych z ekosystemem łąk, pól, pastwisk, wód, itp.), charakteryzującej się szczególnie wysokim stopniem różnorodności biologicznej, pozostawionej w dotychczasowym użytkowaniu (bez możliwości zabudowy).

§ 13

Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:

1. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, obsługującej przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Zapewnia się możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
2. Na terenie sołectwa zabezpiecza się możliwość przeprowadzania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi, ulice oraz innych jednostek terenowych.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego "Korzonek", z możliwością jego rozbudowy dla nowych terenów rozwojowych. Ujęcie wody dla wodociągu stanowią dwie studnie głębinowe – zasadnicza i awaryjna.
Przed przyłączeniem się do sieci wodociągowej wymagane jest uzyskanie od jej właściciela warunków przyłączenia oraz późniejsze ich spełnienie.
4. Na terenie sołectwa nie istnieje odpowiednio zorganizowany system odprowadzania ścieków. Proponuje się budowę i rozwój systemu kanalizacyjnego, który zgodnie z wcześniejszymi koncepcjami powinien być oparty na szkieletu układu kolektorów sanitarnych i przepompowni, odprowadzających ścieki do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Kędzierzynie-Koźlu, a wody deszczowe do cieków wodnych. Do czasu realizacji i uruchomienia systemu kanalizacji ustala się że:
 - w celu odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych należy stosować szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości lub lokalne urządzenia biologicznego ich oczyszczania,
 - w celu odprowadzenia wód deszczowych należy przeprowadzić kryte kanały do najbliższych cieków, potoków; dopuszcza się zagospodarowanie tych wód w granicy inwestowanego terenu; ścieki opadowe należy odprowadzać do odbiorników (cieków powierzchniowych lub gruntu) po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczegółowymi.
 Przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy uzyskać uzgodnienia i warunki dla odprowadzania ścieków i wód od właściwego organu uzgadniającego.
5. Ustala się zaopatrzenie obiektów i terenu w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu linii napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez gestora sieci.
Przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy uzyskać warunki przyłączenia do sieci energetycznej. Należy w szczególności uzyskać informację na temat wielkości stref ochronnych od linii energetycznych oraz bezwzględnie się do nich dostosować.
6. Na terenie sołectwa nie istnieje system sieciowego zaopatrzenia w gaz. Mieszkańcy korzystają z gazu dostarczanego butlami. Ewentualne zaopatrzenie sołectwa w gaz sieciowy uzależnione jest od Zakładu Gazowniczego w Opolu. Obecnie znaczne rozproszenie mieszkańców całej gminy Bierawa oraz wysokie koszty gazyfikacji powodują, że nie planuje się żadnych inwestycji w tym zakresie.
7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło mieszkańców sołectwa dla przygotowania ciepłej wody i dla celów grzewczych poprzez wykorzystanie alternatywnie:
 - istniejącej sieci energetycznej
 - zastosowanie lokalnych, proekologicznych urządzeń ciepłowniczych.

Zaleca się wymianę lub usprawnienie obecnie stosowanych, indywidualnych systemów ogrzewania węglowego w celu zmniejszenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

8. W gminie Bierawa działa właściwie zorganizowany system odprowadzania odpadów komunalnych. Gmina dysponuje dużym, nowoczesnym, posiadającym duże rezerwy składowiskiem odpadów, posiadającym system zabezpieczeń technicznych, chroniących środowisko przed zagrożeniami. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.
9. System telekomunikacyjny w gminie Bierawa rozwija się w sposób zadowalający. Indywidualne możliwości przyłączenia się do sieci uzależnione są od rezerw technicznych operatora i bezpośrednio z nim uzgadniane.

§ 14

1. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z generalnymi zasadami zagospodarowania terenu zapisanymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa".

§ 15

1. Na obszarze planu stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 30%.
2. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 16

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa i jego zmian zawarte w uchwałach:
 - uchwała nr XVII/155/2000 Rady Gminy Bierawa z dnia 18 sierpnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 57 poz. 311 z dnia 20.09.2000 r.)
 - uchwała nr IX/65/99 Rady Gminy Bierawa z dnia 07.07.1999 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 32 poz. 197 z dnia 08.09.1999 r.)
 - uchwała nr XXXII/232/97 Rady Gminy Bierawa z dnia 11.12.1997 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 3 poz. 9 z dnia 12.02.1998 r.)
 - uchwała nr VI/39/94 Rady Gminy Bierawa z dnia 12.12.1994 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 28 poz. 243 z dnia 15.12.1994 r.)

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na tablicy Urzędu Gminy Bierawa.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

§ 19

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