

**UCHWAŁA nr XXXIV/247/2005****RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 22 sierpnia 2005 r.

w sprawie:

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Kotlarnia.**

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  
uchwala:****§ 1**

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

**§ 2**

Plan obejmuje obszar wyznaczony granicą sołectwa Kotlarnia (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 - załączniki graficzne w skali 1:5000 i 1:10000, stanowiące 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 oraz 1:10000 stanowiące załączniki 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 Kotlarnia) 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
  - b) tereny przeznaczone dla realizacji ścieżek rowerowych – w obrębie linii ograniczających dróg i ulic.
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**.

## § 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 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 nie ma obiektów o charakterze zabytkowym nie wpisanych do rejestru 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 należą 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 łągowym i 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)
- **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (brutto)
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności zabud. (brutto)
- **AUC** - tereny usług centrotwórczych i administracji (brutto)
- **UO** - tereny usług oświaty (brutto)
- **UG** - tereny usług gastronomii (brutto)
- **US** - tereny usług sportu (brutto)
- **UK** - tereny usług kultury (brutto)
- **UI** - tereny usług innych (brutto)
- **UH** - tereny usług handlu (brutto)
- **RL** - tereny lasów
- **RZ** - tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych
- **ZCc** – tereny cmentarzy
- **KS** - tereny urządzeń komunikacji samochodowej
- **IT** - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- **P** – tereny przemysłu (brutto)
- **RP** - tereny upraw ogrodniczych i produkcji rolnej bez możliwości zabudowy
- **KG** – tereny dróg głównych
- **KZ** - tereny dróg zbiorczych
- **KL** - tereny dróg lokalnych

## § 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:

<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>użytkowanie</b>
<b>MN</b>	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>
<b>UO</b>	tereny usług oświaty (brutto)	<p><i>podstawowe:</i> istniejące szkoły i przedszkola - adaptacja, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące; dodatkowe ustalenia jak w §12</p>
		<p><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 zaniku funkcji podstawowej dopuszcza się adaptację jednostki lub jej fragmentu na cele administracyjno- centrotwórcze lub mieszkaniowo-usługowe, jak w zapisie dla jednostek AUC lub MNU</p>
<b>MW</b>	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, 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 działalności związanej z podstawowymi usługami bytowymi: handlu, gastronomii i administracji prowadzona w parterach budynków mieszkalnych</p>
<b>MNU</b>	tereny mieszkaniowo - usługowe (brutto) o niskiej intensywności zabudowy	<p><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 atykowej; ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów w obrębie inwestowanych działek; dodatkowe ustalenia jak w §12</p>
		<p><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 atykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki atykowej</p>

<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>użytkowanie</b>
<b>UI</b>	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
<b>UH</b>	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
<b>UG</b>	tereny usług gastronomii (brutto)	<i>podstawowe:</i> obiekty usług gastronomii; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, motele, hotele, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uwarunkowaniami jak dla jednostek MNU, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
<b>US</b>	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 <sup>2</sup> powierzchni zabudowy stanowiące elementy obsługi funkcji podstawowej, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi; w przypadku całkowitego zaniku funkcji sportowo-rekreacyjnej dopuszcza się wprowadzenie zabudowy z uwarunkowaniami jak dla stref MNU
<b>ZD</b>	tereny ogrodów działkowych	<i>podstawowe:</i> projektowana strefa zieleni działkowej, wprowadzanie zabudowy altanowej; zakaz wprowadzania zabudowy o charakterze stałym; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługującej funkcję podstawową, urządzenie stref wypoczynkowo-rekreacyjnych, place zabaw dla dzieci, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
<b>RL</b>	tereny lasów, bez możliwości zabudowy	<i>podstawowe:</i> gospodarka leśna
		<i>dopuszczalne:</i> funkcje rekreacyjne, urządzenia towarzyszące
<b>RP</b>	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).
<b>RZ</b>	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.

<i>symbol</i>	<i>przeznaczenie terenu</i>	<i>użytkowanie</i>
<b>P</b>	tereny przemysłu, rzemiosła (brutto)	<i>podstawowe</i> : istniejące i projektowane tereny przemysłu i składów - adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne</i> : remonty i przebudowy, urządzenia towarzyszące, usługi rzemiosła, oraz inne rodzaje działalności gospodarczej o uciążliwości zamykającej się w granicach działek zainwestowanych, w przypadku braku, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
<b>IT</b>	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



<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>użytkowanie</b>
<b>G1 AUC</b>	tereny usług centrotwórczych i administracji (brutto)	<i>podstawowe:</i> teren ośrodka usługowego - sklep, punkt biblioteczny, poczta - adaptacja obiektów z możliwością remontowania i modernizacją obiektów i urządzeń; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> zieleń urządzona, izolacyjna; urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi, remonty i przebudowy obiektów
<b>G2 UI</b>	tereny usług innych (brutto)	<i>podstawowe:</i> tereny istniejącego parkingu samochodowego - adaptacje, zakaz budowania stacji paliw; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, izolacyjna, drobny handel i gastronomia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
<b>G3 KS</b>	tereny urządzeń komunikacji samochodowej	<i>podstawowe:</i> tereny istniejącego parkingu samochodowego - adaptacje, przystanek autobusowy, zakaz budowania stacji paliw, usługi handlu i gastronomii dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, izolacyjna drobny handel i gastronomia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
<b>G4 ZCc</b>	tereny cmentarzy	<i>podstawowe:</i> teren istniejącego cmentarza nieczynnego - zamkniętego, projektuje się w przyszłości przekształcenie na zieleń parkową
		<i>dopuszczalne:</i> zieleń uporządkowana; na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych
<b>G5 ZCc</b>	tereny cmentarzy	<i>podstawowe:</i> teren projektowanego cmentarza, strefa sanitarna 50m/ pod warunkiem wykonania w tym rejonie sieci wodociągowej, w przeciwnym wypadku strefa 150m, teren wymaga opracowania projektu zagospodarowania przestrzennego, przed cmentarzem zaprojektować parking dla samochodów osobowych, na terenie prócz alejek i kwater zaprojektować kaplicę cmentarną i zaplecze gospodarcze wraz z urządzeniami towarzyszącymi
		<i>dopuszczalne:</i> zieleń uporządkowana, drobne obiekty sakralne oraz służące obsłudze cmentarza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych
<b>G6 AUC</b>	tereny usług centrotwórczych i administracji (brutto)	<i>podstawowe:</i> istniejące przedszkole, bank, siedziba policji; obiekty oświaty, zdrowia, usługi centrotwórcze, usługi administracji; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> obiekty usług sportu i rekreacji, kultury, urządzenia towarzyszące, obiekty infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
<b>G7 UK</b>	tereny usług kultury	<i>podstawowe:</i> teren istniejącego kościoła - adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, dodatkowe zabudowania sakralne, remonty pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową
<b>G8 KS</b>	tereny urządzeń komunikacji samochodowej	<i>podstawowe:</i> parkingi, stacje obsługi samochodów z częścią usługową, handlową i biurową; zakaz budowy stacji paliw; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> drobny handel i gastronomia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, ulice dojazdowe i wewnętrzne

<b>klasa ulicy</b>	<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>szerokość w liniach rozgraniczających</b>
<b>KG</b>	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
<b>KZ</b>	K1Z1/2	Ulica zbiorcza – w miejscu istniejącej drogi	25m
	K3Z1/2	Ulica zbiorcza – w miejscu istniejącej drogi	25m
minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni: - 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			
<b>KL</b>	(G)K20L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	15m
	(G)K21L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	15m
minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni: - 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			

- 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 Bierawki. Szczegółowe zasady użytkowania i zagospodarowania terenów zagrożonych zalaniem zawarto w pkt. 12 i 13 niniejszego paragrafu.
12. 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 w pobliżu rzeki Bierawki 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),
  - 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,
  - 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).
13. Na terenach zagrożonych powodzią dopuszcza się budowę wałów przeciwpowodziowych w obrębie każdej jednostki terenowej. Przy określaniu szczegółowego zagospodarowania terenu należy uwzględnić konieczność pozostawienia strefy wolnej od działań inwestycyjnych na szerokość min. 50m od stopy ewentualnych wałów. W miejscach ewentualnego powstania obwałowań koryta rzeki należy wyeliminować możliwość wykonywania wszelkich obiektów budowlanych (obiektów kubaturowych, studni, rowów, dołów) w odległości mniejszej niż 50m od stopy skarpy. Wzdłuż rzeki Bierawki 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.
14. Określa się konieczność przestrzegania przepisów, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w obrębie wszystkich jednostek terenowych, których te przepisy dotyczą.
15. 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 istnieje odpowiednio zorganizowany system odprowadzania ścieków. Proponuje się rozwój systemu kanalizacyjnego, który zgodnie z wcześniejszymi koncepcjami powinien być oparty na szkieletcie układu kolektorów sanitarnych i przepompowni, odprowadzających ścieki do oczyszczalni ścieków w Kotlarni, a wody deszczowe do cieków wodnych. Jeżeli w 2010 roku oczyszczalnia w Kotlarni nie przedłuży pozwolenia wodnoprawnego, to ścieki będą odprowadzane specjalnym systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni ścieków Zakładów Azotowych w Kędzierzynie-Koźlu. Do czasu realizacji i uruchomienia systemu kanalizacji na terenach nieskanalizowanych 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. W sołectwie Kotlarnia istnieje fragment sieci ciepłowniczej, zaopatrującej w ciepło tamtejsze osiedle. Sieć ta zasilana jest w ciepło z kotłowni kopalni piasku Kotlarnia SA. Poza tym 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 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.