

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 2011 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębów Szczedrzyk oraz część obrębów Schodnia)

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLV/424/10 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 maja 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębów Szczedrzyk oraz część obrębów Schodnia) oraz Uchwały NR VI/56/11 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie zmiany granic obszaru opracowania w załączniku graficznym do Uchwały Nr XLV/424/10 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębów Szczedrzyk oraz część obrębów Schodnia) i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek uchwalonego uchwałą Nr III/11/06 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 20 grudnia 2006 r., na wniosek Burmistrza

**Rada Miejska w Ozimku
uchwała:**

**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
SZCZEDRZYK I PUSTKÓW
(CZĘŚĆ OBRĘBÓW SZCZEDRZYK ORAZ CZĘŚĆ OBRĘBÓW SCHODNIA)**

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne planu**

§ 1

1. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni 2,56 ha.
2. Granicę opracowania planu wyznaczają:
 - 1) dla obszaru pierwszego: granice działki Nr 497,
 - 2) dla obszaru drugiego: północne granice działek Nr 92/2, 92/1, 93/2, zachodnia granica działki Nr 93/2, wschodnia granica działki Nr 92/2 i południowe granice działek Nr 93/2, 93/3 i 92/2,
 - 3) dla obszaru trzeciego: północna granica działki Nr 470/3, wschodnie granice działek Nr 470/3, 470/1 i 478/7, południowe granice działek Nr 478/4, 478/8, 478/7, zachodnia granica działki Nr 478/4 i jej przedłużenie w kierunku północnym przez działkę Nr 470/3,
 - 4) dla obszaru czwartego: granice działki Nr 213.

§ 2

1. Ustalenia planu zawarte są w formie:
 - 1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 3,
 - 2) graficznej, którą jest Rysunek Planu – sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również kolejne załączniki zawierające:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 2,
 - 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 3,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – rozdział 4,
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – rozdział 5,
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 6,
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 7,
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 8,
 - 8) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 9,
 - 9) ustaleń końcowych – rozdział 10.
2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:
- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji
- stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 4

1. Na Rysunku Planu Nr 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego,
 - 6) granica strefy sanitarnej 150 m od terenu cmentarza,
 - 7) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach,
ZL	tereny lasów.
2. Na Rysunku Planu Nr 1 występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:
 - 1) granica administracyjna gm. Ozimek,
 - 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna wraz ze strefą techniczną,
 - 3) hydroizobaty,
 - 4) zasięg powodzi z lipca 1997 r.,
 - 5) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) budynku typu bungalow – należy przez to rozumieć niepodpiwniczony jednokondygnacyjny budynek mieszkalny bez poddasza użytkowego lub strychu, z dachem o kącie nachylenia nie przekraczającym 20 stopni,
 - 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 3) działalności nieuciążliwej, usłudze nieuciążliwej – jest to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej lub granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki przeznaczonej pod zabudowę, z którego odbywa się główny wjazd i wejście na działkę,
 - 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki o funkcji podstawowej terenu,

- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunku planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów o których mowa w § 1,
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym, funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
 - 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi,
 - 10) powierzchni wewnętrznej budynku – należy przez to rozumieć definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji parterowej budynku lub sumę powierzchni parterów wszystkich budynków znajdujących się na określonej działce lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku,
 - 12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
 - 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie,
 - 15) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami jako funkcją uzupełniającą.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 **ustala się**:
 - 1) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,.
 - 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami,
 - 3) lokalizację usług i rzemiosła jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki,
 - 4) dojazdy z drogi publicznej do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
 - 5) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące i bliźniacze o maksymalnej wysokości 10,0 m,
 - 6) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 30 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,30,
 - 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - 9) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego,
 - 10) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,

- 11) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - 12) dla oznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy ustala się odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu dla **1MN** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy :
 - a) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) od strony drogi wewnętrznej ustala się minimalną odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej i dróg wewnętrznych na 4,0 m,
 - 14) jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do bocznych granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej jednej ściany do granicy działki,
 - 15) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.
3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 **ustala się zakaz:**
- 1) lokalizacji budynków typu bungalow,
 - 2) lokalizacji nowych budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich,
 - 3) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
 - 4) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
 - 5) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
 - 6) wynoszenia pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku powyżej 1,1 m licząc od poziomu terenu.
4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 **dopuszcza się:**
- 1) lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno – sportowych oraz usług z zakresu agroturystyki,
 - 2) przy nadbudowie o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych oraz przebudowie jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym paragrafie – jeżeli projektowana wysokość budynku przekracza wartość określoną w ust. 2 pkt 6 i pkt 10, wówczas parametr wysokości nie obowiązuje,
 - 3) umieszczanie na obiektach reklam w formie neonów lub szyldów,
 - 4) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.
5. Oznaczone na rysunku planu i określone w tekście w ust. 2, pkt 13 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej.
6. Dla budynków lokalizowanych na terenach przyległych do terenów leśnych i oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** obowiązuje minimalna odległość od granicy lasu określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM do 4RM** ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się:**
 - 1) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
 - 2) realizację nowej zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami do obsługi tej zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 14**,
 - 3) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m,
 - 4) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m,
 - 5) dachy budynków dwu - lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek i blachodachówką,
 - 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu - maksymalnie 0,40,
 - 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - 8) ograniczenie wielkości hodowli i chowu zwierząt gospodarskich do 5DJP, za wyjątkiem istniejących hodowli,

- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się minimalną odległość usytuowania obiektów budowlanych na 100 m od linii brzegowej Jeziora Turawa, za wyjątkiem zabudowy związanej z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
 - 10) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu dla **4RM** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 11) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2RM** ustala się dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy minimalną odległość usytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni (ulica Opolska) na 8,0 m,
 - 12) przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RM** w odległości mniejszej niż 50 m od podstawy wału obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 prawo wodne,
 - 13) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - 14) przy lokalizacji i projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić występowanie strefy płytkiego zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oznaczonej graficznie na rysunku planu (hydroizobaty 1 i 2 m),
 - 15) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz:**
 - 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
 - 2) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
 - 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
 4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się:**
 - 1) krycie dachów wiat wszystkimi materiałami,
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno – sportowych oraz usług z zakresu agroturystyki,
 - 3) lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - 4) lokalizację urządzeń wodnych,
 - 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz kubaturowych stacji transformatorowych, dróg dojazdowych, urządzonych ciągów pieszych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.
 5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4RM dopuszcza się:**
 - 1) lokalizację samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ustaleniach i parametrach określonych w § 6,
 - 2) lokalizację obiektów usługowych samodzielnych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki i których powierzchnia wewnętrzna nie może przekraczać 50 % powierzchni wewnętrznej budynków o funkcji podstawowej zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.
 6. Oznaczone na rysunku planu i określone w tekście w ust. 2, pkt 11 i pkt 12 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie pod lasy.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według uproszczonego planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r o lasach.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9

1. Na obszarze objętym planem **ustala się zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

- społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 4.
2. Na obszarze objętym planem **dopuszcza się** realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpowodziowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących.
 3. Zasięg oddziaływania na środowisko działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na terenach **MN i RM** nie może przekraczać granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
 4. Na obszarze objętym planem **ustala się zakaz** chowu i hodowli zwierząt gospodarskich powyżej **5 DJP**, za wyjątkiem istniejących hodowli dla których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz terenów zabudowy zagrodowej o których mowa w § 7 dla których dla nowych obiektów ogranicza się wielkość chowu lub hodowli zwierząt do 40 DJP.
 5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, na terenach inwestycji budowlanych **ustala się obowiązek** zdejmowania humusu i wykorzystania go w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub do rekultywacji innych terenów zdegradowanych.
 6. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz zaleca się wykorzystywanie do celów grzewczych i związanych z produkcją – paliw ekologicznych (np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego).
 7. W zakresie ochrony wód podziemnych **ustala się**:
 - 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz odprowadzania ścieków poprzez kanalizację miejską do oczyszczalni ścieków,
 - 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki,
 - 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (335 Krapkowice – Strzelce Opolskie), obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.
 8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się, zgodnie z przywołaną ustawą, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, oraz w miejscach lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM do 4RM**, obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
 9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN i RM** obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.
 10. Nawóz naturalny powstały w wyniku chowu i hodowli zwierząt gospodarskich należy zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu.
 11. W zakresie postępowania z odpadami **ustala się**:
 - 1) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - 2) z padłymi zwierzętami należy postępować zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach,
 - 3) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów na terenach nieprzeznaczonych do tego celu oraz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.
 12. W zakresie ochrony przyrody **ustala się**:
 - 1) ograniczenie zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne,

- 2) nakaz utrzymania melioracji wodnych,
 - 3) nakaz utrzymania starodrzewu,
 - 4) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków.
13. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego **ustala się** preferowanie zabudowy w stylu nawiązującym do tradycji lokalnych.

§ 10

Dla obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrowsko – Turawskie” ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006 r., (całość obszaru planu) **obowiązują działania i zakazy** zawarte w przywołanym rozporządzeniu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. Dla wyznaczonej strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania układu ulic i linii zabudowy,
 - 2) zakaz przysłaniania dominanty kościoła, położonego poza granicami planu,
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i masztów reklamowych,
 - 4) zakaz wprowadzania w przestrzeń tego terenu obiektów tymczasowych takich jak: blaszane pawilony handlowe, typowe kioski wolnostojące,
 - 5) elementy małej architektury, w szczególności: lampy oświetleniowe, ławki, słupy ogłoszeniowe inne elementy zagospodarowania terenu w przestrzeni ulicy muszą mieć ujednolicony charakter,
 - 6) warunki konserwatorskie dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji zostaną określone w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane.
2. Dla obszaru całego planu przy inwestycjach liniowych należy zabezpieczyć nadzór archeologiczny przy pracach ziemnych.

Rozdział 5

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12

1. Dla obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrowsko – Turawskie”, o którym mowa w **§ 10 ust. 1**, obejmującego cały obszar opracowania ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 2) działek siedliskowych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegu,
 - 3) działek przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach lokalizacyjnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w **§ 10**.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13

1. Podziały terenów na działki budowlane w ramach jednej własności mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki budowlane dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **dla terenów MN** minimalna powierzchnia działki budowlanej przy lokalizacji:
 - a) budynków wolnostojących – 800 m² i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m² i minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m,
- 2) **dla terenów RM** minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1.200 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m,
3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej o której mowa w ust. 2 nie dotyczy wydzielanie działek w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
4. Wtórny podział nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonywany w sposób, który dzieli istniejące budynki dopuszczalny jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 7

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

§ 14

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefie sanitarnej 150 m od terenu cmentarza, oznaczonej graficznie na rysunku planu dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków, które będą podłączone do sieci wodociągowej.
2. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (EN15KV) zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
3. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje minimalna odległość od granicy lasu określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 15

Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg, ciągów pieszo – rowerowych oraz zieleni,
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu oraz uwzględniający wymogi ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego,
- 3) obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów, zapewniających osiągnięcie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych zgodnych z wartościami określonymi na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 16

1. Ustala się że pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla obszaru planu realizowane będzie na bazie istniejących sieci wodociągowych, poprzez ich rozbudowę, stosownie do potrzeb.
2. Dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych (studni), zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 17

1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejski system kanalizacyjny do istniejącej oczyszczalni ścieków "Antoniów", zlokalizowanej poza granicą planu, poprzez planowaną kanalizację sanitarną,
 - 2) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się dla budynków unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki poprzez oczyszczalnie przydomowe z

zakazem rozsądzania ścieków do gruntu lub za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki

2. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane będą do lokalnych odbiorników poprzez istniejące rowy zlokalizowane w granicach planu.

§ 18

W zakresie zaopatrzenia w ciepło z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego, ustala się stosowanie indywidualnych ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

§ 19

Ustala się, że dostawa gazu dla nowych odbiorców zlokalizowanych w obszarze opracowania realizowana będzie z projektowanej sieci, po jej budowie stosownie do potrzeb.

§ 20

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego napięcia, po niezbędnej modernizacji oraz z sieci projektowanej,
- 2) dopuszcza się wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy na stacjach transformatorowych posiadających odpowiednie warunki techniczne.

§ 21

Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą i nową sieć z dopuszczeniem obsługi przez różnych uprawnionych operatorów sieci,
- 2) realizację sieci i obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom istniejącego i planowanego zainwestowania.

Rozdział 9

Stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu i na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym

§ 22

Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów leśnych na cele budownictwa mieszkaniowego **ustala się** stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie; trzydzieści procent).

Dla pozostałych terenów, ustalenia niniejszego planu nie spowodowały wzrostu wartości nieruchomości, stąd naliczanie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ma zastosowania.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 23

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej miasta Ozimek.

§ 24

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 25

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