

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

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5. art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do Uchwały Nr XVII/135/08 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 21 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec 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:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI GRODZIEC**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne planu**

**§ 1**

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 760 ha.
2. Granicę opracowania planu wyznaczają:
  - 1) od zachodu: granica sołectw Grodziec i Biestrzynnik,
  - 2) od północy: planowane północne obejście wsi Grodziec w ciągu drogi krajowej Nr 46,
  - 3) od wschodu: granica sołectw Grodziec i Mnichus,
  - 4) od południa: tereny lasów w zachodniej części wsi Grodziec oraz północna granica terenów lasów we wschodniej części wsi Grodziec,

**§ 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: 2000 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) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 5,
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – rozdział 6,

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 7,
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 8,
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 9,
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 10,
  - 10) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 11,
  - 11) ustaleń końcowych – rozdział 12.
2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

#### § 4

1. Na Rysunku Planu 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) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
  - 6) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,
  - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
  - 8) granice stref sanitarnych od terenu cmentarza,
  - 9) granica strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wody,
  - 10) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
UM	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,
U	tereny zabudowy usługowej,
UO	tereny zabudowy usług oświaty,
UKR	tereny zabudowy usług kultu religijnego,
UST	tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,
R	tereny rolnicze,
ZLD	tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
PU	tereny obiektów produkcyjnych, usługowych oraz składów i magazynów,
ZL	tereny lasów,
ZW	tereny zieleni nieurządzonej,
ZC	teren cmentarza,
WS	tereny wód powierzchniowych,
KD	tereny dróg publicznych: KDGP – główna ruchu przyspieszonego, KDZ - zbiorcze, KDL - lokalne, KDD - dojazdowe,
KDW	tereny dróg wewnętrznych,
KPR	tereny dróg gospodarczych, ciągów pieszo – rowerowych, dojazdów awaryjnych i dróg pożarowych,
KS	teren pod obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu drogowego,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Na Rysunku Planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:
  - 1) granica administracyjna gminy Ozimek,
  - 2) granice sołectw,
  - 3) granica udokumentowanego złoża piasków kwarcowych,
  - 4) hydroizobaty,
  - 5) zasięg powodzi z lipca 1997 r.,
  - 6) granice miejscowych planów uchwalonych przed wejściem w życie Rozporządzenia Wojewody Opolskiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie”,

- 7) planowane północne obejście Grodzca w ciągu drogi krajowej Nr 46,
- 8) proponowane linie podziału terenów na działki budowlane,
- 9) napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN wraz ze strefą techniczną,
- 10) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 11) projektowane sieci infrastruktury technicznej przedstawiające zasady obsługi,
- 12) istniejące oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia,
- 13) granice własności wraz z numerami działek.

## § 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) budynku typu bungalow – należy przez to rozumieć 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, usług 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2002 r. Prawo telekomunikacyjne,
  - 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 terenu o którym 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 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,
  - 11) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
  - 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie,
  - 13) usług użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć tereny i obiekty z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji, wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią,
  - 14) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 48MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z nieuciążliwymi usługami jako funkcją uzupełniającą.

2. Dla terenów wymienionych 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, z zastrzeżeniem ustaleń **§ 24** dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN, 12MN, 17MN, 19MN, 21MN, 29MN, 31MN, 35MN, 40MN, 41MN, 44MN i 46MN**,
  - 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym napowietrznymi i kablowymi liniami elektroenergetycznymi oraz kubaturowymi stacjami transformatorowymi i drogami do obsługi tej zabudowy,
  - 3) lokalizację usług i rzemiosła jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki, a powierzchnia lokalu usługowego nie przekroczy 30% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych dla lokalizacji:
    - a) budynków wolnostojących - 800 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,
    - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m,
  - 5) dojazdy z drogi publicznej do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych w drugiej i dalszych liniach zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
  - 6) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące i bliźniacze o maksymalnej wysokości 10,0 m,
  - 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 20MN, od 22MN do 30MN, od 32MN do 39MN, 42MN, 43MN, od 45MN do 48MN** dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 30 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek za wyjątkiem dachówki bitumicznej i blachodachówki lub blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki,
  - 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **21MN, 31MN, 40MN, 41MN i 44MN** dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych dwuspadowe o kącie nachylenia 30 ÷ 45 stopni, kryte dachówką karpiówką, holenderską (esówka), zakładkową ciągnioną (żłobiona), zakładkową tłoczoną (marsylka) w kolorze ceglastym lub brązowym; w przypadku braku dostępności wyżej wymienionych dachówek dopuszcza się inne dachówki za wyjątkiem dachówki bitumicznej i blachodachówki,
  - 9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,30,
  - 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %,
  - 11) 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, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4 dla zabudowy zagrodowej,
  - 12) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
  - 13) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - 14) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, dla:
    - a) **1MN, 3MN** – 15,0 m,
    - b) **18MN** – 12,0 m,
    - c) **2MN, 13MN, 23MN, 24MN, 26MN, 33MN, 39MN i 43MN** – 10,0 m,
    - d) **4MN, 6MN, od 15MN do 17MN, 20MN, 25MN, od 31MN do 34MN, 37MN, 38MN i 40MN** – 6,0 mzgodnie z rysunkiem planu,
  - 15) dla oznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy ustala się odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu dla:
    - a) **od 8MN do 11MN** – 6,0 m,
    - b) **25MN, 41MN i 44MN** – 10,0 m,
    - c) **25MN** – 15,0 m,zgodnie z rysunkiem planu,

- 16) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy :
    - a) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ustawie 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,
  - 17) 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,
  - 18) 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).
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się **zakaz**:
- 1) lokalizacji budynków typu bungalow, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 9MN do 11MN, 13MN, 23MN, 24MN, 26MN, 37MN i 43MN**,
  - 2) lokalizacji nowych budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt za wyjątkiem terenów istniejących gospodarstw i zabudowy zagrodowej,
  - 3) lokalizacji punktów skupu i przeróbki surowców wtórnych,
  - 4) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
  - 5) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
  - 6) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
  - 7) wynoszenia pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku powyżej 1,1 m licząc od poziomu terenu.
4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się**:
- 1) lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno – sportowych oraz usług z zakresu agroturystyki,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
  - 3) 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 11, wówczas parametr wysokości nie obowiązuje,
  - 4) budowę, przebudowę, rozbudowę i odtworzenie budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem następujących ustaleń:
    - a) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m,
    - b) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m,
    - c) dachy budynków zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 pkt 7 i 8,
    - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
    - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
    - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - g) dla nowych budynków inwentarskich ogranicza się wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do 5 DJP,
    - h) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
  - 5) wydzielanie działek niespełniających parametrów o których mowa w ust. 2 pkt 4 wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - 6) odstępstwo od minimalnej szerokości frontu działki ustalonej w ust. 2 pkt 4 lit a i b dla działek wydzielanych przy istniejących i projektowanych drogach pod warunkiem, że podział nie spowoduje zmiany szerokości frontu działki oraz nie spowoduje możliwości wydzielenia działki budowlanej w trzeciej linii zabudowy:
    - a) niezabudowanych, jeżeli realizacja budynku mieszkalnego stanowić będzie uzupełnienie pierwszej linii istniejącej zabudowy,
    - b) zabudowanych w pierwszej linii zabudowy na których istnieje możliwość realizacji drugiej linii zabudowy,
  - 7) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele usługowe,

- 8) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych, wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych,
  - 9) umieszczanie na obiektach reklam w formie neonów lub szyldów,
  - 10) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MN, 8MN, 12MN, 16MN, 18MN, 25MN, od 31MN do 34MN, 38MN i 40MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych samodzielnych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki.
  6. Przy realizacji samodzielnych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego obiektów usługowych na terenach, o których mowa w ust. 5, dla terenów tych obowiązują ustalenia:
    - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m,
    - 2) budynki usługowe, usługowo – mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m,
    - 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
    - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25 %,
    - 5) dachy budynków usługowych płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), dachy płaskie – kryte wszystkimi materiałami,
    - 6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
  7. Dla obiektów usługowych, o których mowa w ust. 5 dopuszcza się ich realizację w pierwszej kolejności.
  8. Dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych lokalizowanych na terenach w sąsiedztwie drogi 1KDGP i oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 3 MN, od 5MN do 7MN, 12MN, od 17MN do 19MN, 21MN, 25MN, 29MN, 31MN, 33MN, 35MN, 40MN, 41MN i 44MN** w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, **ustala się nakaz** stosowania skutecznych zabezpieczeń.
  9. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 7MN, 12MN, od 14MN do 16MN, 19MN, 20MN, 24MN, 30MN, 32MN i 40MN** obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
  10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN, 31MN od 33MN do 35MN, 39MN, 40MN i 46MN** ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
  11. Oznaczone na rysunku planu i określone w tekście w ust. 2, pkt 14 i pkt 15 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej.
  12. Oznaczone na rysunku planu i określone w tekście w ust. 2, pkt 15 obowiązujące linie zabudowy nie obowiązują w sytuacjach w których dochodzi do kolizji z istniejącą infrastrukturą oraz rowami melioracyjnymi.

## § 7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ML i 2ML** ustala się przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
  - 1) realizację nowej zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy gospodarczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym napowietrznymi i kablowymi liniami elektroenergetycznymi oraz kubaturowymi stacjami transformatorowymi i drogami do obsługi tej zabudowy,
  - 2) dla nowej zabudowy rekreacji indywidualnej garaże tylko jako wbudowane w budynek,
  - 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 500 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m,

- 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 rekreacji indywidualnej o maksymalnej wysokości – 8,0 m,
  - 6) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe lub wielopłociowe o kącie nachylenia  $20 \div 65$  stopni,
  - 7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka) oraz gontem i materiałami bitumicznymi,
  - 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,10,
  - 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%,
  - 10) budynki gospodarcze 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 rekreacji indywidualnej,
  - 11) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
  - 12) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu: dla **1ML i 2ML** – 8,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 13) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej ustala się minimalną odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i dróg wewnętrznych na 4,0 m,
  - 14) nakaz zachowania określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w ramach strefy technicznej, pokazanej informacyjnie na rysunku planu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz:**
- 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
  - 2) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), blach i muru pełnego,
  - 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
  - 4) lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt.
4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się:**
- 1) wydzielanie działek nie spełniających parametrów o których mowa w ust. 2 pkt 3 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - 2) lokalizację urządzeń melioracji wodnych.

## § 8

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UM do 8UM** ustala się przeznaczenie pod nieuciążliwe usługi, drobną wytwórczość, usługi rzemiosła i zabudowę mieszkaniową.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 **ustala się:**
  - 1) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
  - 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m,
  - 3) budynki usługowe, usługowo – mieszkalne i mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m,
  - 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
  - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25 %,
  - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowo - mieszkalnych dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia  $20 \div 45$  stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), oraz blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki,

- 7) dachy budynków usługowych płaskie, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), dachy płaskie – kryte wszystkimi materiałami,
  - 8) 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, usługowego lub mieszkalno – usługowego, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2 dla istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - 9) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, oraz dodatkowo 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - 10) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach **od 3UM do 5UM**, ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od granicy działki – 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 11) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy :
    - a) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ustawie 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 rekreacji indywidualnej i dróg wewnętrznych na 4,0 m.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 **ustala się zakaz**:
    - 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
    - 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
    - 3) lokalizacji baz, składów, magazynów i handlu hurtowego, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 8.
  4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4UM i 5UM**, obowiązują również ustalenia zawarte w **§ 28 ust.1 pkt.1.**
  5. Dla nowych budynków mieszkalnych i usługowo – mieszkalnych lokalizowanych na terenach w sąsiedztwie drogi 1KDGP i oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UM, 2UM i 6UM** w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, **ustala się nakaz** stosowania skutecznych zabezpieczeń.
  6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 **dopuszcza się**:
    - 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierwszej kolejności,
    - 2) lokalizację usług z zakresu agroturystyki i hotelarstwa,
    - 3) wydzielanie działek nie spełniających parametrów o których mowa w ust. 2 pkt 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne drogi dojazdowe,
    - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz kubaturowych stacji transformatorowych i dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy oraz urządzeń melioracji wodnych,
    - 5) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach.
  7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3UM, 7UM i 8UM** dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością budowy nowych, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odtworzenia budynków z zachowaniem następujących ustaleń:
    - 1) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m,
    - 2) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m,
    - 3) dachy budynków zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 pkt 6,
    - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
    - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
    - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - 7) dla nowych budynków inwentarskich ogranicza się wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do 5 DJP,
  8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UM** dopuszcza się lokalizację punktu skupu i skład surowców wtórnych, skład materiałów budowlanych i opału oraz lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.
  9. Dla budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UM, 5UM, 6UM i 8UM** obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.



10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UM** ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

### § 9

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 4U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
  - 1) realizację nowej zabudowy usługowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
  - 2) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), dachy płaskie – wszystkimi materiałami,
  - 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
  - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20 %,
  - 5) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 12,0 m,
  - 6) 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 usługowego,
  - 7) zapewnienie, dla nowo budowanych obiektów, stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz**:
  - 1) lokalizacji:
    - a) baz, składów i magazynów,
    - b) handlu hurtowego,
  - 2) budowy od strony drogi publicznej ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
  - 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej obiektom usługowym; dla budynku mieszkalnego obowiązują również ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6, 7 i 12.
5. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się**:
  - 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz kubaturowych stacji transformatorowych i dróg dojazdowych, urządzonych ciągów pieszych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
  - 2) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
  - 3) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki budowlanej.
7. Dla obiektu zabytkowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** obowiązują również ustalenia zawarte w **§ 24 ust. 2 i 6**.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

### § 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług oświaty.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się**:
  - 1) realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową,
  - 2) możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejących budynków, z zastrzeżeniem **§ 24 ust. 6 i 7**,
  - 3) nowe obiekty budowlane nie wyższe niż 12 m,

- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
  - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu – 20 %.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz:**
    - 1) wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
    - 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) lokalizacji reklam wolnostojących.
  4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się:**
    - 1) zmianę funkcji obiektów na inną funkcję z zakresu usług użyteczności publicznej,
    - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
    - 3) realizację urządzeń sportu i rekreacji oraz zieleni o funkcjach rekreacyjnych.

#### § 11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UKR i 2UKR** ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKR** ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego kościoła.
3. Dla budynku kościoła oznaczonego graficznie na rysunku planu zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **1UKR** obowiązują ustalenia zawarte w **§ 24 ust. 1**.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UKR** ustala się:
  - 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy i remontów istniejącej zabudowy, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
  - 2) nowe budynki usługowe o wysokości nie większej niż 12 m, swą formą architektoniczną, geometrią i pokryciem dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi muszą nawiązywać do budynku plebani,
  - 3) nowe budynki gospodarcze i garaże o maksymalnej wysokości – 6,0 m,
  - 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,5,
  - 5) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe o kącie nachylenia 30 ÷ 45 stopni, kryte dachówką w kolorze czerwonym.
5. Dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **2UKR** obowiązują ustalenia zawarte w **§ 24 ust. 2 i 5**.
6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz:**
  - 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
  - 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
  - 3) lokalizacji wolnostojących reklam.
7. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się:**
  - 1) prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych : nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej,
  - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
  - 3) realizację zieleni o funkcji dekoracyjnej.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UKR** ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

#### § 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UST do 8UST** ustala się przeznaczenie pod tereny usług sportu, rekreacji i turystyki.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UST do 7UST** ustala się:
  - 1) realizację terenowych urządzeń sportowych,
  - 2) realizację obozowisk turystycznych,
  - 3) realizację nowej zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z niezbędnym zapleczem o następujących parametrach:

- a) wysokość maksymalna budynków – 8 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki przy nowych podziałach geodezyjnych – 500m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m,
  - c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10,
  - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %,
  - e) dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 65 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek, strzechą, gontem lub materiałami bitumicznymi,
  - f) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
- 4) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu dla:
- a) **6UST** – 12,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej,
  - b) **od 1UST do 7UST** – 10,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - c) **2UST i 3UST** – 5,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg gospodarczych, ciągów pieszo – rowerowych,
  - d) **od 1UST do 7UST** – 100,00 m od terenów wód powierzchniowych **1WS i 2WS** zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów wód powierzchniowych **1WS i 2WS**, oznaczone graficznie na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami **1UST, 2UST, 4UST, 5UST, 6UST i 7UST** nie obowiązują dla urządzeń wodnych i obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej,
- 6) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy :
- a) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ustawie 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 rekreacji indywidualnej i dróg wewnętrznych na 5,0 m.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8UST ustala się:
- 1) realizację terenowych urządzeń sportowych,
  - 2) możliwość przebudowy i remontów istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy do obsługi funkcji podstawowej o parametrach:
    - a) wysokość maksymalna budynków – 6,0 m,
    - b) dachy płaskie lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 – 35 stopni kryte wszystkimi rodzajami pokryć,
    - c) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika: 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników
4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz:**
- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła) i blach,
  - 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6UST i 7UST** dopuszcza się realizację nowej zabudowy wypoczynku zbiorowego – hotel, motel itp. z niezbędnym zapleczem o parametrach:
- 1) wysokość maksymalna budynków – 12,0 m,
  - 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,1,
  - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50 %,
  - 4) dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek za wyjątkiem dachówki bitumicznej i blachodachówki lub strzechą,
  - 5) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika: 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników.
6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się:**
- 1) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych o funkcji zgodnej z funkcją podstawową terenu,
  - 2) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz kubaturowych stacji

- transformatorowych, dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 3) lokalizację urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
  - 4) umieszczanie reklam na obiektach,
  - 5) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, dla których nie określa się parametru wysokości maksymalnej.
7. Dla budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 5UST do 8UST** obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
  8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UST i od 4UST do 6UST** ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

### § 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 57R** ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **ustala się zakaz:**
  - 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
  - 2) lokalizacji funkcji mieszkaniowej z zastrzeżeniem ust. 4,
  - 3) likwidacji zadrzewień śródpolnych.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się:**
  - 1) lokalizację obiektów budowlanych służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej,
  - 2) prowadzenie dróg dojazdowych do pól, ciągów pieszych i rowerowych,
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **35R, 36R, 41R, 50R i 54R** dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej o następujących ustaleniach:
  - 1) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m,
  - 2) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m,
  - 3) dachy budynków dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 30 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek i blachodachówką lub blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki,
  - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 3000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 30 m,
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10,
  - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%,
  - 7) dla nowych budynków inwentarskich ogranicza się wielkość chowu i hodowli bydła i trzody chlewnej do 5 DJP.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **20R, 36R, 51R i 55R** dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno – sportowych, obiektów i urządzeń dla sportu jeździeckiego (w tym stajnie i ujeżdżalnie) o następujących ustaleniach:
  - 1) budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m, za wyjątkiem obiektów związanych z jeździectwem dla których ustala się wysokość maksymalną na 17,0 m,
  - 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10,
  - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%,
  - 4) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów, krytych wszystkimi rodzajami dachówek, blachodachówką, blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje, nakładki lub materiałami bitumicznymi.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **30R i 31R** dopuszcza się ich zalesienie zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.
7. Ustala się nakaz zachowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

### § 14

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZLD do 22ZLD** ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

#### § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:
  - 1) lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowo – składowej wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
  - 3) nowe budynki o maksymalnej wysokości 15,0 m,
  - 4) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje, kryte dowolnymi materiałami,
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6,
  - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 20 %,
  - 7) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe plus 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 **dopuszcza się**:
  - 1) wszystkie formy i konstrukcje dachów,
  - 2) odstępstwo od parametru wysokości dla obiektów, których wysokość uwarunkowana jest procesami technologicznymi,
  - 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, infrastruktury telekomunikacyjnej oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych, kubaturowych stacji transformatorowych, dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
  - 4) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, dla których nie określa się parametru wysokości maksymalnej.
4. Dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PU** obowiązują również ustalenia zawarte w **§ 24 ust 2 i 6**.
5. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PU** dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcje usługowe zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 24 ust. 6**.
6. Dla budynków lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PU** obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

#### § 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 6ZZL** ustala się przeznaczenie pod lasy.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r o lasach.

#### § 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZW do 5ZW** ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną o funkcji bioklimatycznej, krajobrazowej i izolacyjnej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:
  - 1) wznoszenia obiektów budowlanych w tym również tymczasowych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 2 i 3,
  - 2) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) prowadzenie robót budowlanych przy istniejących budynkach gospodarczych,
  - 2) prowadzenie ciągów pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych,

3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

#### § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie pod cmentarz.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją terenu.
3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą cmentarza.
4. Ustala się następujące parametry dla zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków - 6 m,
  - 2) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 ÷ 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek.
5. Dla części terenu wymienionego w ust. 1 chronionej ustaleniami planu obowiązują ustalenia zawarte w **§ 24 ust. 2 i 3.**

#### § 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 23WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe stojące i płynące.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz:
  - 1) zachowania istniejącej funkcji,
  - 2) utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych i cieków.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:
  - 1) zasypywania,
  - 2) składowania wszelkiego rodzaju odpadów.
4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) funkcjonowanie istniejących i lokalizację nowych obiektów inżynierskich umożliwiających ruch kołowy, pieszy i rowerowy,
  - 2) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS i 2WS** dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej.

#### § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu drogowego.
2. Dla obiektów usługowych lokalizowanych na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 ust. 2.**
3. Dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu dla **1KS** – 20,0 m i 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telefonii komórkowej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
  - 2) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, dla których nie określa się parametru wysokości maksymalnej.

#### § 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci elektroenergetyczne.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego oraz remonty i rozbudowę istniejących obiektów.

### Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 22

1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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, 3, 4 i 5.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PU**, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko realizowanego przedsięwzięcia nie przekroczy granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, UM i U** dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu usług i rzemiosła na potrzeby ludności.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UST** dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej, łączności publicznej i sygnalizacji oraz usług sportu, rekreacji i turystyki.
5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji : liniowych celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpowodziowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących.
6. Zasięg oddziaływania na środowisko działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na wszystkich terenach **MN, UM, U i UST** nie może przekraczać granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
7. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli bydła i trzody chlewnej w liczbie wyższej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem istniejących hodowli.
8. 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.
9. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w przepisach odrębnych oraz zaleca się wykorzystywanie do celów grzewczych i związanych z produkcją – paliw ekologicznych (np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego).
10. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:
  - 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz odprowadzania ścieków poprzez kanalizację gminną do oczyszczalni ścieków,
  - 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych. 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.
11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym wskazuje się, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 48MN, 1ML i 2ML** oraz w miejscach lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UM do 8UM** oraz **1U**, obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UST do 8UST** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

12. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, ML, UM, UST i 1U** 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
13. 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) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów na terenach nieprzeznaczonych do tego celu oraz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.
14. 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) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,
  - 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.
15. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się preferowanie zabudowy w stylu nawiązującym do tradycji lokalnych oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości.

### § 23

Dla obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko – 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

### § 24

1. Dla obiektu kościoła parafialnego p.w. MB Częstochowskiej i św. Wojciecha, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem Ks. a t. I 88/2009 decyzją z dnia 25 marca 2009 r., oznaczonego na rysunku planu graficznie i numerem 1, w przypadku podejmowania budowy i robót budowlanych, rozumianych w myśl ustawy Prawo budowlane, oraz wszelkich działań przy lub w otoczeniu zabytku, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obowiązują przepisy przywołanych ustaw.
2. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ustaleniami ochrony następujące, oznaczone na rysunku planu graficznie i numerami od 2 do 70, zabytki nieruchome, posiadające wartość historyczną i stanowiące przykłady lokalnej tradycji budowlanej:
  - 2 - cmentarz parafialny,
  - 3 - plebania,
  - 4 - dom parafialny – ul. Klasztorna,
  - 5 - kapliczka przydrożna – ul. Częstochowska,
  - 6 - szkoła – ul. Tartaczna,
  - 7 - młyn - ul. Tartaczna 13,
  - 8 - gospoda - ul. Częstochowska,
  - 9 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 31,
  - 10 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 33,
  - 11 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 39,
  - 12 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 40,
  - 13 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 47,
  - 14 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 52,
  - 15 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 54/56,
  - 16 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 55,
  - 17 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 63,
  - 18 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 69/71,
  - 19 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 73,
  - 20 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 79/81,
  - 21 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 91,



- 22 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 93,
  - 23 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 95,
  - 24 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 98,
  - 25 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 99,
  - 26 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 103,
  - 27 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 105,
  - 28 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 111,
  - 29 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 114,
  - 30 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 115,
  - 31 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 119,
  - 32 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 121,
  - 33 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 124,
  - 34 - piekarnia - ul. Częstochowska 125,
  - 35 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 126,
  - 36 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 129/131,
  - 37 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 135,
  - 38 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 142/144,
  - 39 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 148,
  - 40 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 151,
  - 41 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 153,
  - 42 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 154/156,
  - 43 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 157,
  - 44 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 159,
  - 45 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 163,
  - 46 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 165,
  - 47 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 167,
  - 48 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 174,
  - 49 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 173/175,
  - 50 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 177,
  - 51 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 178,
  - 52 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 182,
  - 53 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 183/185,
  - 54 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 186,
  - 55 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 189/191,
  - 56 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 195,
  - 57 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 197,
  - 58 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 206,
  - 59 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 210,
  - 60 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 222,
  - 61 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 234,
  - 62 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 236,
  - 63 - dom mieszkalny - ul. Częstochowska 240,
  - 64 - dom mieszkalny - ul. Leśna 4, 6,
  - 65 - dom mieszkalny - ul. Leśna 8, 10,
  - 66 - dom mieszkalny - ul. Leśna 12, 14,
  - 67 - dom mieszkalny - ul. Tartaczna 4,
  - 68 - dom mieszkalny - ul. Tartaczna 3,
  - 69 - dom mieszkalny - ul. Tartaczna 11,
  - 70 - dom młynarza - ul. Tartaczna 13.
3. Dla zabytku nieruchomego chronionego ustaleniami planu, wymienionego w ust. 2, nr 2 ustala się nakaz utrzymania i ochrony wraz z zielenią towarzyszącą.
  4. Dla zabytku nieruchomego chronionego ustaleniami planu, wymienionego w ust. 2, nr 5, ustala się nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów, detali architektonicznych i wyposażenia.
  5. Dla zabytku nieruchomego chronionego ustaleniami planu, wymienionego w ust. 2, nr 3 i 4 ustala się:
    - 1) zakaz :
      - a) rozbudowy i nadbudowy,
      - b) termorenowacji,
      - c) umieszczania reklam na obiekcie,

- 2) nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów, geometrii i pokrycia dachu, wystroju architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów, detale architektoniczne) oraz drewnianej stolarki,
- 3) dopuszczenia :
  - a) wymianę stolarki tylko na identyczną,
  - b) wymianę pokrycia dachowego tylko na identyczne (typ i kolor).
6. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2, nr 6 do 70, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8:
  - 1) zakaz nadbudowy,
  - 2) nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów, geometrii i pokrycia dachu, podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów),
  - 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:
    - a) wyburzenia ze względu na zdarzenia losowe lub zły stan techniczny obiektu po uprzednio sporządzonej dokumentacji konserwatorskiej,
    - b) rozbudowę,
    - c) przebudowę w celu podnoszenia standardu użytkowego,
    - d) odbudowę do stanu pierwotnego,
    - e) wymianę pokrycia dachu na identyczne (typ i kolor),
    - f) montaż okien dachowych,
    - g) termorenowację z użyciem koloru tynku zbliżonego do naturalnego za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 2 nr 59, 61 i 62.
7. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2, nr 6, 7, 8, 9, 31, 34, 41 i 70 ustala się:
  - 1) nakaz utrzymania i ochrony drewnianej stolarki okiennej,
  - 2) dopuszcza się wymianę stolarki tylko na identyczną.
8. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2, nr 59, 61 i 62 ustala się nakaz utrzymania i ochrony detali architektonicznych.
9. 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,
  - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam,
  - 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
10. Dla obszaru całego planu przy inwestycjach liniowych należy zabezpieczyć nadzór archeologiczny przy pracach ziemnych.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 25**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** wskazuje się jako tereny przestrzeni publicznej.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  - 1) zakazuje się :
    - a) lokalizowania wolnostojących reklam wielkogabarytowych,
    - b) lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
  - 2) nakaz dostosowania elementów małej architektury, wiat przystankowych, słupów ogłoszeniowych, oświetlenia i innych elementów wyposażenia przestrzeni skalą i charakterem do funkcji terenu,
  - 3) dopuszcza się lokalizację oczek wodnych, fontann, rzeźb i pomników.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 26**

1. Dla wyznaczonej strefy pośredniej (zewnątrzny teren ochrony pośredniej) ochrony sanitarnej czwartorzędowego ujęcia wody podziemnej w Mnichusiu ustanowionej decyzją Starosty Opolskiego Nr OŚ.BS.6221-1/00/01 z dnia 18 kwietnia 2001 r., oznaczonej graficznie na rysunku planu **obowiązują zakazy** ustanowione przywołaną decyzją.
2. Dla obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w **§ 23, 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.
3. Zakaz o którym mowa w ust. 2 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 § 23.

#### **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 27**

1. Podziały terenów na działki budowlane w ramach jednej własności mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz z zachowaniem ustaleń **§ 6 ust. 2 pkt 4, § 7 ust. 2 pkt 3, § 8 ust. 2 pkt 2, § 12 ust. 2 pkt 3 lit. b.**
2. W przypadku, gdy istniejący kształt i wielkość działek wyklucza możliwość podziału na działki budowlane wg ustaleń planu, należy przeprowadzić scalenia i wtórny podział w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zachowaniem ustaleń **§ 6 ust. 2 pkt 4, § 7 ust. 2 pkt 3, § 8 ust. 2 pkt 2, § 12 ust. 2 pkt 3 lit. b.**, przy czym określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.
3. Wtórny podział nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonywany w sposób, który dzieli istniejące budynki dopuszczalny jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 8**

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

#### **§ 28**

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach sanitarnych od terenu cmentarza, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązuje:
  - 1) do 50 m zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
  - 2) od 50 do 150 m 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 (MN), zabudowę usługową i mieszkaniową (UM), zabudowę usług sportu, rekreacji i turystyki (UST) i zabudowę wytwórczo – usługową (PU) obowiązuje minimalna odległość od granicy lasu określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

4. Na terenach przyległych do powierzchniowych wód płynących oznaczonych na rysunku planu symbolami od **3WS do 23WS** obowiązują **nakazy i zakazy** określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

#### § 29

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP** przeznacza się na drogę publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej przebudowie obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 do 80 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) przekrój jednojezdniowy, jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu,
  - 4) dwustronnie chodniki dla pieszych,
  - 5) jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy,
  - 6) zakaz lokalizowania nowych zjazdów, za wyjątkiem zjazdu na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS,
  - 7) realizacja i funkcjonowanie skrzyżowań z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 9KDD1/2, 12KDD1/2, i 13KDD1/2 będzie możliwa po realizacji północnej obwodnicy Grodzka w ciągu drogi krajowej Nr 46,
  - 8) powiązania z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami **1KPR i 23KDW** w formie zjazdów.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ1/2** przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:
  - 3) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających - od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
  - 6) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy,
  - 7) obsługę terenów, w formie zjazdów, położonych bezpośrednio przy drodze **1KDZ1/2** ogranicza się wyłącznie do obsługi budynków lokalizowanych w pierwszej linii zabudowy; dostępność komunikacyjna nieruchomości położonych w drugiej i dalszych liniach zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **42MN, 45MN, 47MN i 48MN, 3UM i 4UM** , **3U** wyłącznie z dróg wewnętrznych lub poprzez zapewnienie służebności dojazdu z tych dróg.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDL1/2 do 3KDL1/2** przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej co oznacza, że przy modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
  - 4) obustronne chodniki dla pieszych.
6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDD1/2 do 15KDD1/2** przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic dojazdowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej co oznacza że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia :
  - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - 4) jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.
7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 32KDW** przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KPR do 20KPR** ustala się przeznaczenie terenu na drogi gospodarcze, wewnętrzne, ciągi pieszo – rowerowe, dojazdy awaryjne i drogi pożarowe; szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

9. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się miejscowe zawężenie terenu w liniach rozgraniczających.
10. Dla terenów wymienionych w ust. 1 do 6 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, przy czym ustala się zakaz prowadzenia przyłączy w pasie drogowym wzdłuż drogi o której mowa w ust. 1.
11. Dla terenów wymienionych w ust. 7 i 8 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **§ 30**

Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, dróg gospodarczych, 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 w obowiązujących przepisach odrębnych.

#### **§ 31**

1. Ustala się że 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 przepisach odrębnych.

#### **§ 32**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
  - 1) docelowe odprowadzenie ścieków poprzez gminny system kanalizacyjny do istniejącej oczyszczalni ścieków "Antoniów", zlokalizowanej poza granicą planu, poprzez planowaną kanalizację sanitarną,
  - 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU do oczyszczalni „Antoniów” poprzez projektowaną kanalizację zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - 3) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki 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 zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

#### **§ 33**

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.

#### **§ 34**

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

#### **§ 35**

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 przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych, jako obiektów wolnostojących wraz z drogami dojazdowymi.

#### **§ 36**

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 11**

#### **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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 37**

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści).

### **Rozdział 12**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 38**

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

#### **§ 39**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

#### **§ 40**

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