

UCHWAŁA NR ...../...../2011  
Rady Miejskiej w Ozimku z dnia ..... 2011 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Biestrzynnik

---

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. z późn. zm.: Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804) oraz uchwały Rady Gminy Nr XVII/ 134 /08 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik,  
- po stwierdzeniu, że nie naruszono ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek, przyjętego uchwałą Nr III/11/06 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 20 grudnia 2006 r. uchwała co następuje:

DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik, zwany dalej planem, obejmujący jej obszar w granicach administracyjnych z pominięciem kompleksów leśnych i rolnych na południu i północy obrębu.
2. Granice planu określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie uwzględnienia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie formalnej podstawy działań inwestycyjnych, zmierzających do rozwoju i pożądaných przekształceń strukturalnych wsi Biestrzynnik.
2. Ustalenia planu powinny być interpretowane i realizowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych.

#### § 4.

W granicach planu przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne oznaczone w ewidencji jako grunty klasy IV, V i VI, posiadające już zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskane do wcześniejszych planów albo nie wymagające uzyskania takich zgód, zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

#### § 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 2) tereny rekreacji indywidualnej - **ML**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **RM**;
- 4) tereny usług - **U**;
- 5) tereny usług turystyki i wypoczynku - **UT**;
- 6) tereny sportu i rekreacji - **US**;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P**;
- 8) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR**;
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich - **RU**;
- 10) tereny obsługi leśnictwa - **LU**;
- 11) tereny rolnicze - **R**;
- 12) tereny lasów - **ZL**;
- 13) tereny lasów - rezerwy na poszerzenie dróg publicznych - **ZLr**;
- 14) tereny zieleni przyrodnej (łęgowej) - **ZW**;
- 15) tereny planowanych zalesień i zadrzewień - **ZLp**;
- 16) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP**;
- 17) tereny cmentarza - **ZC**;
- 18) tereny wód powierzchniowych (stawy i ciek podstawowe) - **WS**;
- 19) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) - **W**;
- 20) tereny dróg publicznych - **KDZ, KDL, KDD**;
- 21) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
- 22) ciągi pieszo-jezdne - **KP**;
- 23) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - **Wz**;
- 24) główne przewody sieci wodociągowej - **Wz**;
- 25) tereny urządzeń kanalizacji (planowane przepompownie ścieków) **P-1 – P-4**;
- 26) główne przewody sieci kanalizacyjnej (planowane) - **K**;
- 27) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) - **Et**;
- 28) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - **E 110 kV**
- 29) napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne średniego napięcia - **E 15 kV**.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustalono w planie:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 14) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

3. W planie nie określa się terenów nie występujących w jego obszarze a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są,
  - 1) treść niniejszej uchwały,
  - 2) oznaczenia na rysunkach planu:
    - a) granice planu,
    - b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania; w przypadku podwójnego symbolu (**MN,ZLp, ML,UT**) można dokonać wyboru jednej z alternatywnie podanych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach,
    - c) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,
    - d) kierunki dostępności komunikacyjnej,
    - e) oznaczenia lub granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną,
    - f) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy.
2. Linie rozgraniczające i linie podziałów wewnętrznych, określone w objaśnieniach rysunku planu jako orientacyjne, mogą być korygowane w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie zmieniający istotnie przyjętych rozwiązań urbanistycznych, w szczególności w zakresie komunikacji.
3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano na rysunkach planu pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

#### § 7.

1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) podstawowe przeznaczenie (funkcja) terenu: przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
- 2) dopuszczalne przekształcenie funkcji terenu: dopuszczalna zmiana funkcji podstawowej lub drugorzędnej terenu;
- 3) budynki i urządzenia towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową lub drugorzędną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę; także: budynki mieszkalne i mieszkania dopuszczone w planie na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 4) front działki: część działki która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) elewacja frontowa: ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 6) wysokość elewacji frontowej budynku: wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem:
  - a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z attyką,
  - b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 7) linia zabudowy:
  - a) obowiązująca: określone w planie usytuowanie elewacji frontowej budynku najbliższego przyległej ulicy względem linii rozgraniczającej tą ulicę,
  - b) nieprzekraczalna: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę, w przypadkach określonych na rysunkach planu - także dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do innych granic działki,
  - c) istniejąca: linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od drogi – można wybrać odległość pośrednią; jeżeli wyznaczona wg powyższych zasad linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu;
  - d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o których mowa w punktach a, b, c, przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;
- 8) dach płaski: dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 9) zabudowa zagrodowa: zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;
- 10) usługi o charakterze nieuciążliwym: działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności:
  - a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie,
  - b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
  - c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 11) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach o ochronie środowiska;

- 12) nośnik reklamowy: wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup>, a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> umieszczane na innych obiektach budowlanych;
- 13) deszczownie ścieków rolniczych - stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi, służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych;
- 14) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dróg publicznych, prawa wodnego, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz Polskie Normy.

## DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### ROZDZIAŁ 1

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

##### Mieszkalnictwo

##### § 8.

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi.
2. Dopuszczalne kierunki zabudowy planowanej oraz zmian i uzupełnień zabudowy istniejącej na terenach **MN**:
  - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
  - 2) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
  - 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy istniejącej oraz w nowych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) usługi nieuciążliwe (zdefiniowane w § 7 ust. 1 pkt 7) prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń budynku mieszkalnego i towarzyszącego, usytuowanym w którymś z tych budynków;
3. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie po eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego obejmującym część działki nr 585/100, oznaczonym symbolem **MN,ZLp** jest możliwa po spełnieniu warunku określonego w § 23 ust. 3.
4. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **MN** można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie; zaleca się jednak stosowanie, w miarę istniejących możliwości, zasad i warunków określonych w ust. 4.

5. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, przebudowę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy, wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c;
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym od lasu – 12,0 m;
- 3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%, lub dotychczasowy jeżeli jest większy niż 30%;
- 5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
- 6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe w przypadku gdy na sąsiedniej działce, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek posiadający dwie lub więcej kondygnacji nadziemne nie wliczając poddasza;
- 7) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 8) szerokość elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, jednak nie może przekraczać 16,0 m;
- 9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°; dopuszcza się dach płaski w przypadku gdy na sąsiedniej działce, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek mieszkalny z dachem płaskim; nie dopuszcza się dachów jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
- 10) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działki; w budynkach mieszkalnych realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w jednym z budynków mieszkalnych na sąsiadującej działce;
- 11) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;
- 12) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków lub wiat towarzyszących z dachem stromym lub płaskim, w tym garażu; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 14) elewacje ścian zewnętrznych - tynkowane, z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia;
- 15) nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych i blaszanych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy

działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m - nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;

- 16) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, nie mniej niż jednak 2 miejsc.

#### § 9.

1. Tereny oznaczone symbolem **ML** z wyróżnieniem terenu **ML-1** - przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacji indywidualnej z zabudową letniskową, towarzyszącymi urządzeniami i zielenią urządzoną. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy na terenach **ML** i **ML-1**:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>; mniejszą powierzchnię działki dopuszcza się na terenie **ML-1**;
- 2) wyklucza się wydzielanie i budowę dojazdowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszojezdnych do obsługi terenów **ML** - innych niż wskazano na rysunku planu
- 3) linia zabudowy: nieprzekraczalna według ustaleń rysunku planu, uwzględniających wymagane odległości zabudowy od rzek i stawów w obszarze chronionego krajobrazu; w pozostałych przypadkach obowiązują linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL-4** i **KDW**;
  - b) nieprzekraczalna w odległości co najmniej 12,0 m od granicy lasu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleń urządzona, zadrzewienia, las, zalesienia, wody powierzchniowe): nie mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
- 5) wysokość zabudowy - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 6) powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej: nie większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30° - 55°, dowolnym rozwiązaniu doświetlenia poddasza;
- 8) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego; dopuszczalne są także pokrycia strzechą i gontem w naturalnych kolorach tych materiałów;
- 9) wysokość ogrodzenia działki – do 1,5 m od powierzchni terenu, forma ogrodzenia ażurowa lub żywoplit, wyklucza się ogrodzenia monolityczne.

2. Na terenach **ML**, w tym **ML-1**, dopuszcza się realizację:

- a) jednego obiektu towarzyszącej, kubaturowej zabudowy gospodarczej lub rekreacyjnej, w tym wolnostojącego garażu, o wysokości i pozostałych gabarytach nie większych niż budynku rekreacyjnego oraz dostosowanego do niego stylem i wystrojem zewnętrznym;
- b) zbiornika wodnego (stawu) spełniającego wymagania przepisów szczególnych;
- c) niepublicznych boisk sportowych i basenów kąpielowych;
- d) zalesień gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli obszar zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia; w zalesieniach stosować gatunki odpowiednie dla warunków siedliskowych oraz uwzględniające roślinność potencjalną terenu.

#### § 10.

1. Tereny oznaczone symbolem **RM** - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM**:

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
  - 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
  - 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz budynków na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w takim przypadku obowiązują warunki określone odpowiednio dla terenów zabudowy zagrodowej **RM** lub mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**;
  - 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczną) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w ust. 3.
3. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązują zakazy i ograniczenia:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko;
  - 2) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) w jednym gospodarstwie rolnym, oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złoonych;
  - 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.
4. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.
5. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów:
- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c),
  - 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym od lasu – 12,0 m;
  - 3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
  - 4) ściany budynku inwentarskiego oraz budynku gospodarczego, posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8,0 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce - istniejących lub takich dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;
  - 6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe w przypadku gdy na sąsiedniej działce, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek posiadający dwie lub więcej kondygnacji nadziemne nie wliczając poddasza;
  - 7) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;

- 8) szerokość elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, jednak nie może przekraczać 16,0 m;
- 9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°; dopuszcza się dach płaski w przypadku gdy na sąsiedniej działce, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek mieszkalny z dachem płaskim; nie dopuszcza się dachów jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
- 10) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działki; w budynkach mieszkalnych realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w jednym z budynków mieszkalnych na sąsiadującej działce;
- 11) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;
- 12) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) elewacje oraz elementy ścienne i dachowe w budynku mieszkalnym, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t.zw. sidingowych i blaszanych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
- 14) zabudowę gospodarczą dostosować do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
- 15) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń planu.

### Usługi i zabudowa produkcyjna

#### § 11.

1. Tereny oznaczone symbolem **U**, przeznaczenie podstawowe: istniejąca i planowana zabudowa usługowa - usługi (handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka, inne usługi komercyjne) oraz usługi o charakterze publicznym.
2. Na wymienionych w ust. 1 terenach **U** ustala się odpowiednio:
  - 1) utrzymanie ustalonego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielonych mieszkań dla potrzeb właściciela i pracowników;
  - 4) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w punkcie 2.

3. Na terenach zabudowy usługowej **U** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c);
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym od lasu – 12,0 m;
- 3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się na terenach istniejącej zabudowy usługowej jeżeli zostanie to odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym;
- 6) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
- 7) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego;
- 8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom podłogi;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
- 10) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 45°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 11) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 12) w granicach działki należy urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, w tym dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu;
- 13) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojeżdż po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

4. Dopuszcza się przebudowę i remonty budynków istniejących z zachowaniem niezmienionego usytuowania na działce, liczby kondygnacji, gabarytów i formy architektonicznej.

## § 12.

1. Wyznaczają się tereny oznaczone symbolem **UT**, z przeznaczeniem podstawowym: planowane tereny usług turystyki i wypoczynku.

2. Na terenach określonych w ust. 1 ustala się lokalizację przedsięwzięć służących obsłudze ruchu turystycznego i aktywnego wypoczynku wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmujących: hotele, ośrodki wczasowe, ośrodki turystyki kwalifikowanej, odnowy biologicznej (SPA), sezonowe pola namiotowe, kempingowe i karawaningowe, miejsca wypoczynku i informacji turystycznej, obiekty gastronomii, place zabaw dla dzieci, zieleń urządzoną.

3. Na terenach usług turystyki i wypoczynku **UT** dopuszcza się:

- 1) budowę obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
  - 2) realizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych;
  - 3) przebudowę, rozbudowę i remonty budynków istniejących;
  - 4) zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe w ramach podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 5) realizację dróg i placów wewnętrznych oraz urządzeń i sieci infrastrukturalnych.
4. Na terenach usług **UT** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: według ustaleń rysunku planu, w przypadku ich braku obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od sąsiadujących dróg;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie większy niż 50%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 30 % powierzchni terenu, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;
  - 4) wysokość i forma zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddasza użytkowego, zabudowę kształtować z nawiązaniem, w zakresie ukształtowania bryły, formy i spadków dachu, do tradycyjnej zabudowy istniejącej w Biestrzynie i okolicy, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją zabudowy;
  - 5) szerokość elewacji frontowej i poziom podłogi parteru budynków: nie ustala się;
  - 6) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 45°, dopuszcza się także dachy płaskie;
  - 7) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
  - 8) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić zieleni urządzoną, urządzenia rekreacyjne, oświetlenie i obiekty małej architektury;
  - 9) w realizacji obiektów usługowych uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 10) w granicach terenów **UT** należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla liczby osób korzystających z usług i zatrudnionych, według odpowiednich ustaleń planu.

### § 13.

1. Tereny oznaczone symbolem **US** - przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, sportu i rekreacji wodnej, wypoczynku kwalifikowanego, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów **US**:
  - 1) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w miarę potrzeb i możliwości terenowych:
    - a) plaże i kąpieliska,
    - b) łowiska ryb,
    - c) nabrzeża i pomosty do odłowów wędkarskich,
    - d) pomosty dla łodzi i rowerów wodnych,
    - e) boiska sportowe,
    - f) niezbędne zaplecze sanitarne,
    - g) zieleni urządzoną z elementami małej architektury,
    - h) drogi wewnętrzne i parkingi,
    - i) ogrodzenie terenu;

- 2) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m, przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach;
- 3) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów, także dla osób niepełnosprawnych urządzić w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, według odpowiednich ustaleń planu

#### § 14.

1. Tereny oznaczone symbolem **P** - przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Na terenach **P** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdziale 6 :

- 1) obiektów produkcyjnych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie, zbiórka, magazynowanie, unieszkodliwianie i odzysk odpadów oraz z wykluczeniem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z wykluczeniem składowania odpadów oraz z wykluczeniem obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 1) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 - 2;
- 2) możliwość lokalizowania działalności i zabudowy usługowej z wyłączeniem działalności i zabudowy której przedmiotem jest zbiórka, magazynowanie, składowanie, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 3) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe.

3. Dla terenów **P** o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązujące zasady nowej zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od przyległych dróg: 6 m;
- 2) liczba kondygnacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i administracyjnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wliczając ewentualne poddasze użytkowe;
- 3) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz obiektów niekubaturowych - do 8 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
- 4) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 40°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją terenu;
- 6) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do całkowitej powierzchni terenu **P** - nie mniejszy niż 15 %;
- 7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
  - a) drogi wewnętrzne w tym drogi pożarowe do obiektów zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych,
  - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu,

- c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych :
- pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
  - wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed wpływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
  - na terenach towarzyszących baz transportowych i obiektów obsługi transportu: separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do planowanego systemu kanalizacji komunalnej.

### Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

#### § 15.

Plan ustala obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) **R** - tereny użytków rolnych - gruntów ornych, użytków zielonych i ogrodów,
- 2) **RPR** - tereny specjalistycznej produkcji rybackiej,
- 3) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich.

#### § 16.

Na terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, użytków zielonych, sadów i ogrodnich upraw gruntowych;
- 2) na terenach rolniczych w obrębie doliny rzeki Libawy - zachowanie i preferowanie użytkowania rolniczego w postaci użytków zielonych;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych oraz skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 4) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 5) obowiązuje zakaz nowej zabudowy i odkrywkowego wydobywania surowców mineralnych, także w granicach udokumentowanego złoża piasków formierskich „Dylaki”, dopuszcza się natomiast:
  - a) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
  - b) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych szczególnie chronionych, wymagających uzyskania odrębnej zgody na takie przeznaczenie;
  - c) realizację wewnętrznych, rolniczych dróg dojazdowych;
  - d) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, innych niż wskazuje plan, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia;
  - e) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - f) budowę dróg wewnętrznych i ogrodzeń.

#### § 17.

1. Na terenach specjalistycznej produkcji rybackiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPR** ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i remontów istniejących urządzeń wodnych, w tym stawów, kanałów, urządzeń piętrzących i hodowlanych oraz towarzyszących obiektów budowlanych,

- 2) budowę nowych urządzeń wodnych i obiektów produkcji rybackiej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6,
  - 3) utrzymanie istniejących terenów rolniczych i leśnych, wód oraz zieleni przyrodnej i zieleni urządzonej, według odpowiednich ustaleń planu.
2. Na terenach **RPR** obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania :
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków od przyległych dróg: według ustaleń rysunku planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi;
  - 2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej, mierzona od powierzchni terenu do kalenicy dachu - do 10 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
  - 3) wysokość budynków administracyjnych, laboratoryjnych i socjalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych wliczając poddasze użytkowe;
  - 4) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
    - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
    - b) uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi i zabezpieczenie przed wpływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
    - c) realizację i utrzymanie wewnętrznej sieci kanalizacji zakładowej i zużytych wód hodowlanych oraz możliwość ich odpowiedniego podczyszczenia przed zrzutem do rzeki Libawki,
    - d) zapewnienie odpowiednich warunków chowu i hodowli ryb oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, w tym profilaktyczne stosowanie preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

#### § 18.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **RU** ustala się przeznaczenie podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwach rybackich z zapleczem administracyjnym, socjalnym i mieszkaniowym oraz przeznaczenie drugorzędne - działalność naukowo-badawczą, szkoleniową i wypoczynkową.
2. Na terenach **RU** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg i ulic - według ustaleń rysunków planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi i ulice;
  - 2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 8 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
  - 3) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych, laboratoryjnych i innych służących obsłudze gospodarki rybackiej: do 2 kondygnacji nadziemnych, wliczając poddasze użytkowe;
  - 4) dopuszcza się realizację:
    - a) budynków mieszkalnych i mieszkań dla właściciela oraz obsługi gospodarstwa rybackiego,
    - b) pokoi gościnnych,
    - c) zaplecza szkoleniowego, socjalnego, laboratoryjnego i gastronomicznego.

3. W zagospodarowaniu terenów **RU**, oprócz zabudowy i urządzeń służących bezpośrednio funkcji podstawowej i funkcjom towarzyszącym należy przewidzieć :

- 1) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
- 2) utrzymanie istniejącej zieleni parkowej oraz realizację zieleni urządzonej na nie mniej niż 10 % powierzchni pozostałego terenu,
- 3) uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi i substancjami ropopochodnymi,
- 4) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej - wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe.

#### § 19.

1. Ustala się tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) lasów **ZL**, z wyróżnieniem terenów **ZLr** w pasach rezerwy przeznaczonych na poszerzenie dróg publicznych KDZ-2, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3,
- 2) tereny planowanych zalesień, oznaczone symbolem **ZLp**,
- 3) tereny obsługi leśnictwa, oznaczone symbolem **LU**.

2. Na terenach lasów **ZL** oraz po zrealizowaniu zalesień na terenach **ZLp** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;
- 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów, dopuszczenie nie dotyczy terenów **ZLr**;
- 4) obowiązuje zakaz odkrywkowego wydobywania surowców mineralnych, także w granicach udokumentowanego złoża piasków formierskich „Dylaki”.

3. Zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczanego w planie do zalesienia.

#### § 20.

1. Dla terenów obsługi leśnictwa, oznaczonych symbolem **LU** – ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym wraz z budynkami (leśniczówka) z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **LU**:

- 1) przebudowa, remonty i zmiana funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących,
- 2) budowa nowych budynków gospodarczych i garaży służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,
- 5) budowa dróg, placów wewnętrznych, zjazdu z dróg publicznych oraz parkingu z liczbą miejsc postojowych według ustaleń rozdziału 6,
- 6) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej.

3. Przebudowę, remonty i zmianę funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z gospodarką leśną na terenach **LU** należy realizować według odpowiednich zasad ustalonych w planie dla terenów **MN**.

### Zieleń urządzona i wody

#### § 21.

1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:

- 1) **ZW** - zieleń przywodna (łęgowa);
- 2) **ZP** - zieleń urządzona przyuliczna, skwery;
- 3) **ZC** - cmentarz;
- 4) nie wyodrębnione w planie tereny zieleni urządzonej – parkowej, przydrożnej, izolacyjnej w granicach terenów: obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich - **RU**, specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR**, sportu i rekreacji - **US**, usług turystyki i wypoczynku **UT**, dróg publicznych **KDZ**, **KDL**, **KDD**.

2. Na wyodrębnionych terenach zieleni przywodnej, po obu stronach części koryta rzeki Libawki, oznaczonych symbolem **ZW**, ustala się :

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy i wymiany drzewostanu i zakrzewień, z zastosowaniem gatunków reprezentujących miejscową florę;
- 2) ograniczenie wycinek do zabiegów pielęgnacyjnych.

3. Na terenach zieleni urządzonej **ZP**, oprócz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, średniej i trawiastej zaleca się realizację publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia, szaleków publicznych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych, określonych w rozdziale 3.

4. W zagospodarowaniu terenu cmentarza **ZC** należy uwzględnić:

- 1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, kaplicę, zieleń o założeniu parkowym i część gospodarczą;
- 2) ogrodzenie z trwałego materiału, o wysokości 1,2 - 2,0 m;
- 3) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantem naziemnym;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 5) urządzenie w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza parkingu publicznego **KX** - według ustaleń rysunku planu;
- 6) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach, wywóz na wysypisko.

5. Zieleń urządzoną, izolacyjną i przydrożną na terenach **RPR**, **RU**, **US**, **KDL**, **KDD** należy utrzymywać i odnawiać obowiązkowo co najmniej w zakresie określonym w odpowiednich ustaleniach szczegółowych planu; w nasadzeniach uwzględnić szczególnie zieleń wysoką i średnią z udziałem zimozielonej, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu.

#### § 22.

Ustala się tereny wód powierzchniowych - cieków podstawowych i stawów **WS** oraz rowów melioracyjnych **W**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami wodnymi i zielenią. W użytkowaniu wymienionych wód należy stosować następujące zasady:

- 1) cieki, stawy i rowy melioracyjne utrzymywać w odpowiednim stanie, odbudowywać i modernizować stosownie do potrzeb;

- 2) urządzenia piętrzące, przeciwpowodziowe i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) w miejscach zbliżeń dróg ze stawami należy urządzić punkty czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód;
- 5) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie wód powierzchniowych, występujących w obszarze planu:
  - a) do pojenia zwierząt, chowu ryb, odłowów wędkarskich i sieciowych, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe, określone w przepisie szczególnym dla wód przeznaczonych do chowu i hodowli,
  - b) do celów przeciwpożarowych, wraz z urządzeniem odpowiednich punktów czerpania wody oraz dojazdów do nich.

## ROZDZIAŁ 2

### Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

#### § 23.

1. Wyznacza się obiekty budowlane i tereny wymagające rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji w związku z zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:
  - 1) nieużytkowaną i zniszczoną zabudowę zagrodową i gospodarczą na terenach **RM**,
  - 2) niezrekultywowane dotychczas tereny po eksploatacji kruszywa naturalnego (głównie piasków formierskich z wyeksploatowanego złoża „Biestrzynnik”) na wskazanych na rysunku planu terenach docelowego zagospodarowania: **WS, US, ZLp, MN,ZLp, RPR** i sąsiadujących.
2. Granice oraz kierunki docelowych przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim oznaczeniem i symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu.
3. Wykorzystanie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów po eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego, oznaczonych symbolami: **MN,ZLp** (część działki nr 585/100), warunkuje się wcześniejszym, szczegółowym rozpoznaniem geotechnicznym tych terenów i odpowiednią rekultywacją oraz przystosowaniem do zabudowy; w szczególności niezbędne jest wykluczenie niebezpieczeństwa gromadzenia się niebezpiecznych dla ludzi gazów wysypiskowych w pomieszczeniach budynków.

## ROZDZIAŁ 3

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

#### § 24.

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:
  - 1) tereny zieleni urządzonej **ZP**: skwery i zieleńce przyuliczne,
  - 2) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDZ, KDL, KDD**, gminne drogi (ulice) wewnętrzne **KDW**, parkingi publiczne **KX**, cmentarz **ZC**;
  - 3) tereny sportu i rekreacji **US**, tereny usług turystyki i wypoczynku **UT** oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich **RU** - za zgodą właścicieli lub władających tymi terenami.

2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się możliwość, po uzyskaniu zezwolenia Burmistrza Ozimka oraz zarządcy drogi w odniesieniu do pasa drogowego:

- 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
- 2) lokalizowania małych punktów handlowych i gastronomicznych (w tym ogródków letnich) w obiektach o powierzchni w obrysie zewnętrznym nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) lokalizowania przystanków autobusowych;
- 4) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
- 5) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 7 ust. 1 pkt 12.

#### § 25.

Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny oznaczone symbolem **US** oraz tereny komunikacji i zieleni publicznej wymienione w ust. 1, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

### ROZDZIAŁ 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

#### § 26.

1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym, oznaczone symbolem **KD**, z wyróżnieniem :

- 1) **KDZ-1** - droga powiatowa nr 1732 O, relacji: DW 463 – Biestrzynnik – Dylaki, w ciągu części ul. Ozimskiej, klasy Z - zbiorcza, o przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających: 12,0 – 16,0 m; w granicach planu znajduje się odcinek o długości 0,56 km, szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 12 - 16 m; dostępność z posesji przyległych do ul. Ozimskiej oraz dróg bocznych;
- 2) **KDZ-2** - droga powiatowa nr 1732 O, relacji: DW 463 – Biestrzynnik – Dylaki, w ciągu całej ul. Cmentarnej, klasy Z - zbiorcza, o przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających: 12,0 m; w granicach planu znajduje się odcinek o długości 0,85 km, szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 7 - 10 m; planowane poszerzenie na całej długości do 12,0 m, dostępność z posesji przyległych do ul. Cmentarnej oraz dróg bocznych;
- 3) **KDL-1** - droga gminna, odcinek ul. Ozimskiej od ul. Cmentarnej do ul. Michalońskiej, docelowo klasy L - lokalna, o przyjętej w planie szerokości 12,0 – 16,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających 12,0 m - 16,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,46 km; dostępność z posesji przyległych do ul. Ozimskiej i dróg bocznych;
- 4) **KDL-2** - droga gminna, ul. Michalońska, docelowo klasy L - lokalna, o przyjętej w planie szerokości 10,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 m - 10,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,86 km; planowane poszerzenie na całej długości do 10,0 m, dostępność z posesji przyległych do ul. Michalońskiej i dróg bocznych;
- 5) **KDL-3** - droga gminna, zachodni odcinek ul. Poliwodzkiej, docelowo klasy L - lokalna, o przyjętej w planie szerokości 10,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 m - 9,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,70 km; planowane

poszerzenie na całej długości do 10,0 m, dostępność z posesji przyległych do ul. Poliwozkiej i dróg bocznych;

- 6) **KDL-4** – ul. Dobrodzieńska i część ul. Poliwoza, droga gminna, docelowo klasy L - lokalna, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 - 10,0 m, długości 2,4 km, dostępność nieograniczona, planowane poszerzenie do 10,0 m na odcinku od ul. 1 Maja do skrzyżowania z ul. Polną, oraz do 8,0 m w dalszym biegu do skrzyżowania z ul. Poliwoza;
- 7) **KDD-1** - ul. Dylakowska, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 – 12,0 m, długość 1,3 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie zwężeń do szerokości 10,0 m;
- 8) **KDD-2** – odgałęzienie ul. Dylakowskiej, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 9,0 m, długości 0,7 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie do 10,0 m na odcinku graniczącym istniejącą i planowaną zabudową;
- 9) **KDD-3** – odgałęzienie ul. Cmentarnej, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 – 12,0 m, długości 0,46 km, dostępność nieograniczona; planowany nowy odcinek długości 100 m (do połączenia z ul. Cmentarną) oraz poszerzenie zwężeń do 10,0 m na całej długości;
- 10) **KDD-4** – ul. 1 Maja, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 - 16,0 m, długości 0,4 km, dostępność nieograniczona;
- 11) **KDD-5** – ul. Polna, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 - 8,0 m, długości 1,1 km, dostępność nieograniczona, planowany nowy odcinek długości 150 m (do połączenia z ul. Dobrodzieńską) oraz poszerzenie do 10,0 m na całej długości.

#### § 27.

1. Uzupełniająca sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą:
  - 1) drogi wewnętrzne **KDW** (dojazdowe, gospodarcze, rolnicze, leśne, zakładowe) w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających,
  - 2) ciągi piesze **KP** oraz inne ciągi piesze do obsługi ruchu turystycznego, realizowane w miarę potrzeb na wszystkich terenach planu,
  - 3) ścieżka rowerowa w przebiegu oznaczonym na rysunku planu - fragment dalekobieżnej trasy rowerowej nr 115 z Ozimka do Zakrzowa Turawskiego, biegnąca ul. Dylakowską, ul. Leśną, ul. Dobrodzieńską i ul. Poliwoza do północnej granicy planu;
  - 4) parkingi publiczne, oznaczone symbolami **KX**.
2. Przebieg i szerokości nowych dróg wewnętrznych **KDW** i ciągów pieszych **KP** określa rysunek planu; poza terenami **ML** i **ML-1** dopuszcza się realizację innych niezbędnych dróg wewnętrznych oraz poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych **KDW**.

#### § 28.

Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach **U**, **US**, **UT**, **P**, oraz na terenach **MN**, **RM** i **RU** w przypadku realizowania usług:
  - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 - 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,
  - c) 2 - 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdym 12 miejsc parkingowych.

## § 29.

1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej, poprzez:
  - 1) remonty i przebudowę drogi powiatowej nr 1732 O (**KDZ-1, KDZ-2**) i lokalnych dróg gminnych (**KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**), oraz ich poszerzenie do normatywnych szerokości pasów drogowych - na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
  - 2) remonty i przebudowę gminnych dróg dojazdowych **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5** z odgałęzieniami i skrzyżowaniami w ciągach tych dróg, w tym poszerzenia na odcinkach wskazanych na rysunku planu - do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń § 26 i rysunku planu;
  - 3) budowę nowych dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW**, według ustaleń rysunku planu;
  - 4) remonty, przebudowę i rozbudowę, w tym poszerzenia, istniejących dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW** według potrzeb i ustaleń rysunków planu.
2. W realizacji przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić:
  - 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
  - 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
  - 3) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.
3. Budowa lub przebudowa zjazdu indywidualnego z drogi publicznej wymienionej w § 26 może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej, na warunkach określonych w tej decyzji.
4. Pasy rezerwy terenów leśnych (**ZLr**) na poszerzenie dróg **KDZ-2, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3**, wyznacza się w celu umożliwienia rozbudowy tych dróg do parametrów normatywnych; tereny w pasach rezerwy - do czasu wykorzystania w planowanym celu - należy użytkować w dotychczasowy sposób.
5. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających drogę powiatową i drogi gminne, ze względu na istniejące zainwestowanie, dopuszcza się zwężenie pasa drogowego do stanu istniejącego.

## § 30.

1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy urządzać, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:
  - 1) ruch kołowy;
  - 2) ruch rowerowy, w tym ścieżki rowerowe w poboczach ul. Dylakowskiej, ul. Leśnej, ul. Dobrodzieńskiej i ul. Poliwoda (fragmenty tras wojewódzkich nr 111, 115, 401);
  - 3) ruch pieszy (chodniki);
  - 4) ekrany akustyczne i inne urządzenia zmniejszające uciążliwość akustyczną drogi na sąsiadujących terenach, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu;
  - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
  - 6) infrastrukturę techniczną nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty przeciwpożarowe;
  - 7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
  - 8) zielen przyuliczną.
2. Infrastrukturę techniczną liniową, nie związaną z drogą - przewody wodociągowe i kanalizacyjne - należy prowadzić w układach podziemnych, a przewody sieci elektroenerge-

tycznej i telekomunikacyjnej także jako napowietrzne, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi i określonych w stosownej decyzji.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 31.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną:
  - 1) w zakresie średnich napięć - z GPZ Ozimek istniejącymi liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **E 15 kV**;
  - 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych symbolem **Et** :
    - a) Biestrzynnik Wieś - stacja wewnątrzowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
    - b) Biestrzynnik Dobrodzieńska - stacja wewnątrzowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
    - c) Biestrzynnik Polna - stacja słupowa mocy znamionowej 125 kVA, maksymalnej - 250 kVA
    - d) Biestrzynnik Dobrodzieńska II - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 400 kVA
    - e) Biestrzynnik Poliwodzka - stacja słupowa mocy znamionowej 125 kVA, maksymalnej - 250 kVA
2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania, rozbudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zaopatrujących nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonach: ul. Dylakowska – ul. Cmentarna, ul. Polna – ul. Dobrodzieńska oraz zabudowy letniskowej w rejonie ul. Poliwoda.
3. Inwestycje o których mowa w ust. 2 należy realizować w miarę pojawiających się potrzeb, w miejscach wyznaczonych według koncepcji programowo-przestrzennych i projektów zagospodarowania terenu.
4. Utrzymuje się w dotychczasowym przebiegu jednotorową linię wysokiego napięcia 110 kV relacji G.P.Z. Ozimek – G.P.Z. Bierdzany, oznaczoną w planie symbolem **E 110 kV**, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację tej linii.
5. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć należy w miarę potrzeb skablować na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

#### § 32.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:
  - 1) dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z lokalnego wodociągu publicznego „Biestrzynnik” (**Wz**) i stacji wodociągowej w Biestrzynniku, oznaczonej symbolem **WZ**;
  - 2) w miarę potrzeb przewiduje się wymianę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę na terenach planowanego zainwestowania, z uwzględnieniem wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej a także budowę nowych przewodów tranzytowych;

- 3) wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zbiorników wodnych **WS**; wymaga to urządzenia odpowiednich dojazdów i ramp, umożliwiających pobór wody przez samochody pożarnicze.
2. Dopuszcza się wykonanie i eksploatację dodatkowych ujęć wód podziemnych, indywidualnych i zbiorowych na obszarze planu, po spełnieniu warunków przewidzianych w przepisach odrębnych.
  3. Sieci wodociągowe o średnicy nominalnej DN 250 i większej, biegnące w ciągach ulic oraz na terenach usług (**U**) i terenach obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (**P**) należy wyposażyć w hydranty umożliwiające intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

### § 33.

W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

1. Odprowadzanie ścieków komunalnych - planowaną siecią kanalizacji zbiorowej, grawitacyjną i grawitacyjno – tłoczną (**K**) z przepompowniami (**P-1** do **P-4**), do oczyszczalni w Antoniowie, przy czym:
  - 1) przewiduje się budowę głównych i rozdzielczych przewodów sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) do czasu zrealizowania zbiorowego systemu kanalizacji - budowę i czasowe korzystanie z bezodpływowych, szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków,
    - b) budowę indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków (oczyszczalni przydomowych) ze stopniem biologicznym lub równorzędnie skutecznym systemem oczyszczania ścieków na odosobnionych działkach zabudowy zagrodowej **RM**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, rekreacji indywidualnej **ML**, obsługi leśnictwa **LU** i obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich **RU** - położonych dalej niż 300 m od głównych przewodów sieci kanalizacji komunalnej, pod warunkiem że realizacja tych urządzeń nie naruszy ustaleń decyzji administracyjnych ustanawiających strefę ochronną ujęcia wód podziemnych oraz nie będzie sprzeczna z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi:
      - ilości ścieków oczyszczanych (nie więcej niż 5 m<sup>3</sup>/dobę),
      - dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczenia oczyszczonych ścieków, odprowadzanych do wód i ziemi,
      - minimalnej warstwy gruntu pomiędzy miejscem wprowadzania ścieków do ziemi a najwyższym użytkowym poziomem wodonośnym,
      - zachowania minimalnych odległości elementów oczyszczalni od granic działki, ulic, ciągów pieszych i ujęć wody.
2. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) z terenów o nawierzchni utwardzonej - do sieci kanalizacji deszczowej - krytej i otwartej, z wyłączeniem powszechnego korzystania z rowów odwadniających jezdnie ulic; docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji deszczowej, także studnie i rowy chłonne, pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów),
  - 2) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z posesji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - mogą być odprowadzane do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,

- 3) na terenach niewymienionych w punkcie 2 dopuszcza się z odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
3. Odprowadzanie ścieków przemysłowych - do sieci kanalizacji komunalnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia.
  4. Odprowadzenie wód zużytych do celów hodowlanych w gospodarstwach rybackich – w sposób określony w pozwoleniu wodnoprawnym, wydanym na podstawie przepisów prawa wodnego.

#### § 34.

W zakresie zaopatrzenia obszarów zmiany planu w energię ciepłą obowiązują ustalenia:

- 1) ogrzewanie z własnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi;
- 2) dopuszcza się indywidualne korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym, w tym magazynowanie wymienionych paliw w nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

#### § 35.

1. W zakresie telekomunikacji przewiduje się:
  - 1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych podziemnych, wyjątkowo także napowietrznych;
  - 2) rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych;
  - 3) realizację:
    - a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,
    - b) sieci szerokopasmowych,
    - c) stacji i urządzeń telefonii bezprzewodowej.
2. W przypadku realizacji telekomunikacyjnych urządzeń wieżowych i kontenerowych należy unikać eksponowania ich w krajobrazie przez odpowiednią lokalizację, ograniczenie gabarytów, wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów oraz maskowanie zielenią lub w inny sposób.

#### § 36.

1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
  - 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i pojemnikach, z uwzględnieniem zbiórki selektywnej, zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę, według dyspozycji gminnego planu gospodarki odpadami i przepisów dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - 2) wykorzystanie odpadów w postaci niezanieczyszczonych mas ziemnych z wykopów budowlanych - do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczanie nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na obszarze gminy;

- 3) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w tym przemysłowymi i niebezpiecznymi - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów regulujących gospodarkę odpadami.

2. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe, o których mowa w rozdz. 6, zakazuje się na obszarze planu składowania i unieszkodliwiania odpadów oraz deszczowania ścieków.

#### § 37.

1. Przewody ziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom - należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust. 1 wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami lub na terenach rolniczych **R**, jeżeli nie spowoduje to konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

### ROZDZIAŁ 6

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### § 38.

1. Ustala się ogólne zasady ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, szczególnie zagrożonych na obszarze planu znajdującym się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz zlewni powierzchniowej rzeki Libawy i licznych stawów.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 zakazuje się na obszarze planu realizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie albo zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności dotyczy to:

- 1) zakazu lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;
- 2) zakazu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju istniejących przed wejściem w życie nin. uchwały oraz przypadków dopuszczonych w § 33, zrealizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) zakazu bezpośredniego stosowania komunalnych osadów ściekowych, także ustabilizowanych, na gruntach rolnych;
- 4) zakazu innych form wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenia wód zużytych w celach hodowlanych z gospodarstw rybackich;
- 5) zakazu składowania i unieszkodliwiania odpadów;
- 6) zakazu lokalizowania zakładów i obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

7) zakazu odkrywkowego wydobywania surowców mineralnych, w tym także z udokumentowanego złoża piasków formierskich „Dylaki”.

3. Rolnicze wykorzystanie obornika, gnojówki i gnojowicy jako nawozów naturalnych powinno być zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych o nawozach i nawożeniu.

4. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych, należy uszczelnić i zabezpieczyć przed wpływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

#### § 39.

1. W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii wysokiego (**E 110 kV**) i średniego napięcia (**E 15 kV**) oraz stacji bazowych telefonii komórkowej w przypadku ich realizacji, zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

2. Plan wskazuje orientacyjny zasięg strefy potencjalnego występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie - wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej **E 110 kV**, o szerokości 10 m od skrajnych przewodów. Zobowiązuje się właściciela linii **E 110 kV** do przeprowadzenia pomiarów kontrolnych elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) i mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) sąsiadujących z linią, w zakresie i z częstotliwością określoną w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem planowanego przeznaczenia terenu; wyniki pomiarów należy uwzględnić w zagospodarowaniu wymienionych terenów, mogą one stanowić podstawę wystąpienia do właściwego organu o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

3. Wyznacza się strefę ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od cmentarza **ZC**, w której obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz zakaz działalności związanej z produkcją, magazynowaniem i dystrybucją żywności.

#### § 40.

1. Zakazuje się realizacji na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury i komunikacji oraz przedsięwzięć związanych z terenami specjalistycznej produkcji rybackiej **RPR**.

2. Dopuszcza się realizację w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco wpłynąć na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia:

- 1) z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) z ustalonymi w planie szczegółowymi zakazami i ograniczeniami.

3. Realizacja przedsięwzięć dopuszczonych w ust. 1 i 2 jest uzależniona od wcześniejszego przeprowadzenia z wynikiem pozytywnym postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w zakresie i w sposób określony w odpowiednich przepisach szczególnych.

4. Wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania.

## § 41

1. Stwierdzone lub potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 i 2 powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny przedsięwzięć lokalizowanych na terenach:

- 1) obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów (**U** i **P**) oraz zabudowy zagrodowej **RM** w przypadku dopuszczonego w planie przekształcenia na teren usług lub produkcji,
- 2) przedsięwzięć w zakresie specjalistycznej produkcji rybackiej na terenach **RPR** i **RU**,
- 3) obiektów sportu i rekreacji na terenach **US** oraz **UT**,
- 4) nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej **MN**.

2. Przedmiotem okresowych analiz powinny być również zmiany w strukturze użytkowania terenów oraz ich zgodność z ustalonymi w planie proporcjami rozwoju wyróżnionych funkcji terenów.

## § 42.

1. W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody:

- 1) obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie” (cały obszar planu),
- 2) pomnik przyrody - dąb szypułkowy oznaczony numerem 226 w rejestrze wojewódzkim pomników przyrody, położony na terenie **ZL** przy ul. Poliwoda,
- 3) siedlisko prawnie chronione – łęg jesionowo-olszowy (*Fraxino – Alnetum*), położone na terenie **RPR** w Poliwodzie.

2. Wobec usytuowania w obszarze chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie” na całym obszarze planu obowiązują ograniczenia i zakazy ustalone w rozporządzeniu Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33, poz. 1133 ze zm.).

3. Pomnik przyrody oraz siedlisko łęgu jesionowo-olszowego, o których mowa w ust. 1, wraz z ich otoczeniem, należy chronić przed zainwestowaniem i intensywną penetracją turystyczną.

4. W przypadku ustanowienia innych niż wymieniono w ust. 1 terenów lub obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody należy stosować sposoby ich ochrony określone w odpowiednich przepisach szczególnych, zarządzeniach lub decyzjach.

5. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu lub Burmistrza Ozimka.

## ROZDZIAŁ 7

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

## § 43.

1. W granicach planu występują obszary objęte prawną formą ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) strefa „W” ochrony archeologicznej - stanowisko archeologiczne na działkach nr 196/7, 198/77, 314/80 przy ul. Poliwodzkiej;

- 2) strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” obejmujące:
  - a) czynny cmentarz rzymsko-katolicki, położony przy ul. Cmentarnej (teren **ZC**),
  - b) zespół dworsko-parkowy z zachowanymi zabudowaniami folwarcznymi w Poliwodzie (tereny **RU** i **U**).

2. W zagospodarowaniu stref ochrony archeologicznej i konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie „W” ochrony archeologicznej - wszelkie roboty ziemne mogą być prowadzone wyłącznie za zezwoleniem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z warunkami tegoż zezwolenia;
- 2) w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” należy dążyć do:
  - zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
  - restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych,
  - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej.

#### § 44.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i inne obiekty występujące w obszarze planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dwór, Poliwoda 18 (nr ewid. 51/1309)
- 2) stajnia i wozownia dworska, Poliwoda 18 (nr ewid. 63/1309)
- 3) park dworski wokół dawnego dworu, Poliwoda (nr ewid. 52/1309)
- 4) wylegarnia ryb w zespole dworskim, Poliwoda (nr ewid. 326/1309)
- 5) kapliczka dzwonnica, ul. Ozimska /Jacka (nr ewid. 48/1309)
- 6) kapliczka przydrożna, ul. Michalońska, koło nr 5 (nr ewid. 49/1309)
- 7) kapliczka przydrożna, Poliwoda, koło nr 18 (nr ewid. 50/1309)
- 8) kapliczka, Poliwoda (nr ewid. 327/1309)
- 9) remiza strażacka, ul. Ozimska, koło nr 16 (nr ewid. 55/1309)
- 10) zespół młyna (dom młynarza, stodoła), ul. Cmentarna 8 (nr ewid. 66/1309)
- 11) most drogowy, ul. Ozimska (nr ewid. 86/1309)
- 12) dom i stodoła, ul. Cmentarna 10 (nr ewid. 65/1309)
- 13) dom, ul. Dobrodzieńska 2 (nr ewid. 67/1309),
- 14) dom, ul. Dobrodzieńska 6 (nr ewid. 68/1309),
- 15) dom i stodoła, ul. Dobrodzieńska 7 (nr ewid. 69/1309)
- 16) dom i stodoła, ul. Dobrodzieńska 8 (nr ewid. 70/1309),
- 17) dom i budynek gospodarczy, ul. Dobrodzieńska 9 (nr ewid. 71/1309),
- 18) dom, ul. Dobrodzieńska 19 (nr ewid. 183/1309),
- 19) dom, ul. Dylakowska 22 (20?) (nr ewid. 72/1309),
- 20) dom, ul. Dylakowska 24 (nr ewid. 73/1309),
- 21) dom i stodoła, ul. Dylakowska 32 (nr ewid. 74/1309),
- 22) dom, ul. Dylakowska 44 (nr ewid. 75/1309),
- 23) dom, ul. Jacka 1A (nr ewid. 76/1309),
- 24) dom i stodoła, ul. Jacka 2 (nr ewid. 77/1309),
- 25) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Jacka 3 (nr ewid. 78/1309),
- 26) dom, ul. Leśna 1 (nr ewid. 64/1309),
- 27) leśniczówka w zagrodzie (dom mieszkalny, stodoła, wędzarnia), ul. Leśna 6 (nr ewid. 62/1309),
- 28) dom, ul. 1 Maja 14 (nr ewid. 82/1309),
- 29) dom, ul. Michalońska 1 (nr ewid. 79/1309)
- 30) dom i chlew, ul. Michalońska 4 (nr ewid. 80/1309)
- 31) dom, ul. Michalońska 8 (nr ewid. 81/1309)
- 32) dom, ul. Ozimska 2 (nr ewid. 56/1309)

- 33) gospoda, ul. Ozimska 14 (nr ewid. 58/1309)
- 34) domy w zagrodzie (dom mieszkalny, budynek gospodarczy, stodoła), ul. Ozimska 17(13?) (nr ewid. 57/1309)
- 35) masarnia, ul. Ozimska 21 (nr ewid. 54/1309)
- 36) dom i stodoła, ul. Ozimska 23 (nr ewid. 59/1309),
- 37) piekarnia, ul. Ozimska 25 (nr ewid. 53/1309),
- 38) dom w zagrodzie, ul. Ozimska 29 (nr ewid. 60/1309),
- 39) chałupa drewniana, ul. Ozimska 30 (nr ewid. 61/1309),
- 40) dom, Poliwoda 12 (nr ewid. 151/1309)
- 41) dom, Poliwoda 14 (nr ewid. 184/1309)
- 42) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 4 (nr ewid. 83/1309),
- 43) dom, ul. Polna 14 (nr ewid. 84/1309),
- 44) dom mieszkalno- gospodarczy i stodoła, ul. Polna 15 (nr ewid. 85/1309),
- 45) stodoła, ul. Polna 21 (nr ewid. 321/1309),
- 46) dom i stodoła, ul. Polna 24 (17 i 19A?) (nr ewid. 320/1309),

2. Zakres ochrony konserwatorskiej budynków i obiektów wymienionych w ust. 1 obejmuje: zachowanie bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wystroju architektonicznego.

3. Inwestycje budowlane w obiektach i obszarach wymienionych w ust. 1 podlegają opiniowaniu przez organ konserwatorski w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

4. W razie ujawnienia w czasie robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub Burmistrza Ozimka oraz zabezpieczyć znalezisko i wstrzymać roboty mogące je uszkodzić - do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

## ROZDZIAŁ 8

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 45.

1. Scalaniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału przewiduje się objąć tereny przeznaczone pod rozbudowę (poszerzenie) dróg publicznych **KDZ**, **KDL** i **KDD** oraz pod budowę nowych dróg dojazdowych (**KDW**) do planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Podziały terenów wymienionych w ust. 1 należy przeprowadzać zgodnie z ustaleniami rysunku planu, dopuszczalne są korekty nie zmieniające znacząco przebiegu i szerokości planowanych dróg.

3. Podział na działki nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** jest dopuszczalny po wcześniejszym wydzieleniu przewidzianych w planie dróg dojazdowych (**KDW**) lub poszerzeń dróg istniejących.

#### § 46.

Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN**, zabudowy zagrodowej **RM** dopuszcza się wtórny podział nieruchomości i wydzielenie nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki min. 18 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 400 m<sup>2</sup> i 12 m;
- 2) dostępu do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej, chyba że plan dopuszcza rozwiązania indywidualne;
- 3) zgodności zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** oraz z przepisami szczególnymi.

#### § 47.

1. Scaleniu dla wtórnego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w § 45, na przykład planowane tereny **MN** i **ML** lub inne tereny w przypadku zamierzonej poprawy struktury własnościowej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2. Scalenie i podział terenów o których mowa w ust. 1 należy przeprowadzić z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń działu II planu oraz wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

### DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### ROZDZIAŁ 1

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów**

#### § 48.

1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób - jeżeli to użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.
2. Tereny w pasach rezerwy pod rozbudowę dróg **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KDW** wyłącza się z możliwości zabudowy.

#### ROZDZIAŁ 2

#### **Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości**

#### § 49.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN** .....%;
- 2) tereny rekreacji indywidualnej - **ML** .....%;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **RM** .....%;
- 4) tereny usług - **U** .....%;
- 5) tereny usług turystyki i wypoczynku - **UT** .....%;
- 6) tereny sportu i rekreacji - **US** .....%;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P** .....%;

- 8) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR** .....%;
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich - **RU** .....%;
- 10) tereny obsługi leśnictwa - **LU** .....%;
- 11) tereny rolnicze - **R** .....%;
- 12) tereny lasów - **ZL** .....%;
- 13) tereny lasów - rezerwy na poszerzenie dróg publicznych - **ZLr**
- 14) tereny zieleni przyrodnej (łąkowej) - **ZW** .....%;
- 15) tereny planowanych zalesień i zadrzewień - **ZLp** .....%;
- 16) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP** .....%;
- 17) tereny cmentarzy - **ZC** .....%;
- 18) tereny wód powierzchniowych (stawy i ciek podstawowe) - **WS** .....%;
- 19) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) - **W** .....%;
- 20) tereny dróg publicznych - **KDZ, KDL, KDD** .....%;
- 21) tereny dróg wewnętrznych - **KDW** .....%;
- 22) ciągi pieszo-jezdne - **KP** .....%;
- 23) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - **WZ** .....%;
- 24) tereny urządzeń kanalizacji (planowane przepompownie ścieków) **P-1** do **P-4** .....%;
- 25) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) - **Et** .....%;

2. W przypadku terenów o przeznaczeniu alternatywnym, określonym w planie podwójnym symbolem, przyjmuje się stawki jednorazowej opłaty proporcjonalnie do powierzchni wybranego ostatecznie przeznaczenia terenu.

### ROZDZIAŁ 3 Postanowienia końcowe

#### § 50.

1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są w granicach planu:
  - 1) remonty i przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej nr 1732 O (**KDZ-1, KDZ-2**) zmierzające do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
  - 2) odbudowa, przebudowa cieków podstawowych (rzeka Libawa z odgałęzieniami i kanałami) wraz budową i przebudową urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych.
2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Ozimek, są w granicach planu:
  - 1) remonty, przebudowa i rozbudowa ulic i dróg gminnych lokalnych **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**;
  - 2) remonty, przebudowa i rozbudowa gminnych dróg dojazdowych **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5**;
  - 3) budowa, remonty, przebudowa i rozbudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW**;
  - 4) przebudowa i rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;
  - 5) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
  - 6) rewitalizacja, przebudowa, rozbudowa budynków i obiektów usług publicznych - straży pożarnej, przedszkola publicznego, klubu wiejskiego;
  - 7) urządzenie terenów zieleni publicznej **ZP**;
  - 8) budowa, przebudowa i rozbudowa gminnych obiektów sportu i rekreacji na terenie **US,U**.

3. Realizacja inwestycji celu publicznego - rozbudowy drogi powiatowej nr 1732 O (**KDZ-2**) oraz dróg gminnych (**KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3**) w leśnych pasach rezerwy uwzględnionych w planie (**ZLr**) - wymaga ustalenia lokalizacji na podstawie przepisów szczególnych.

§ 51.

W zakresie odnoszącym się do obszaru planu tracą moc uchwały:

- 1) Nr XLIII/305/97 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 1 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek w zakresie przeznaczenia działek gruntu nr 271/86, 273/88, 606/86 i 607/86 we wsi Biestrzynnik na cele budownictwa rzemieślniczo-usługowego (Dz. Urzęd. Woj. Opolskiego nr 34 poz. 198);
- 2) Nr LI/354/98 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek w części dotyczącej wsi Biestrzynnik, Dylaki, Krasiejów, Krzyżowa Dolina, Mnichus, Chobie, Szczedrzyk, Grodziec, Schodnia Stara (Dz. Urzęd. Woj. Opolskiego nr 24 poz. 144).

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 53.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Ozimek.

§ 54.

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