



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 14 marca 2017 r.

Poz. 796

### UCHWAŁA NR XXXIV/216/17 RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 27 lutego 2017 r.

#### 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 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i 1579), 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, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

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

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek uchwalonego uchwałą nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 758 ha, którego granice, szczegółowo pokazane na rysunku 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 w skali 1: 2000 na kopii mapy zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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 terenów – rozdział 2;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 4;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – rozdział 5;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 6;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – rozdział 7;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 8;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 9;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 10;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 11;
- 11) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 12;
- 12) ustaleń końcowych – rozdział 13.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń z tytułu:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 dla pierwszej linii zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - c) UM - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,
  - d) U - tereny zabudowy usługowej,
  - e) UO - tereny zabudowy usług oświaty,
  - f) UKR - tereny zabudowy usług kultu religijnego,
  - g) UST - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,
  - h) UP - tereny zabudowy usługowej i wytwórczości,
  - i) R - tereny rolnicze,
  - j) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
  - k) ZLD - tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
  - l) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej,
  - m) ZL - tereny lasów,
  - n) ZC - teren cmentarza,

- o) WS - tereny wód powierzchniowych,
  - p) Wm - rowy melioracyjne,
  - q) KD - tereny dróg publicznych:
    - KDS – ekspresowa,
    - KDGP – główna ruchu przyspieszonego,
    - KDZ - zbiorcze,
    - KDL - lokalne,
    - KDD - dojazdowe,
  - r) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - s) KPR - tereny dróg gospodarczych, ciągów pieszo – rowerowych, dojazdów awaryjnych i dróg pożarowych,
  - t) E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 7) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 9) granice stref sanitarnych od terenu cmentarza;
- 10) granice obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (wyłącznie energia słoneczna).

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) granice miejscowych planów uchwalonych przed wejściem w życie uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 6) granica obszaru zwartej zabudowy wsi Grodziec wg ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek;
- 7) proponowane linie podziału terenów na działki budowlane;
- 8) napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN wraz ze strefą techniczną;
- 9) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej;
- 10) projektowane sieci infrastruktury technicznej przedstawiające zasady obsługi;
- 11) istniejące oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia;
- 12) granice własności.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku typu bungalow – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, bez poddasza użytkowego lub strychu, z dachem o kącie nachylenia nieprzekraczającym 20 stopni;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 15 stopni;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) działalności nieuciążliwej, usłudze nieuciążliwej – jest to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej, lub granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki o funkcji podstawowej terenu;
- 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 dopuszczalnym – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu, niepozostającą z nim w sprzeczności;
- 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) racjonalnej gospodarce rybackiej – należy przez to rozumieć gospodarkę prowadzoną zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, tzn. uwzględniającą wymagania ochrony przyrody oraz prowadzoną w sposób ograniczający powstawanie zagrożeń z nią związanych dla obszaru podlegającego ochronie;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie;
- 13) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: zdrowia, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, rolnictwa, sportu i rekreacji oraz usługi konsumpcyjne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. fryzjer, gabinet kosmetyczny, punkty napraw artykułów AGD, warsztat mechaniki pojazdowej) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane w celu poprawy warunków zamieszkania i jakości życia społeczności lokalnej;
- 14) usługach 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;
- 15) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2** **Przeznaczenie terenów**

§ 6. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 49MN;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ML i 2ML;
- 3) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UM do 8UM;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 4U;
- 5) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO;

- 6) tereny zabudowy usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UKR i 2UKR;
- 7) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UST do 6UST;
- 8) tereny zabudowy usługowej i wytwórczości, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UP do 3UP;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 55R;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 10RM;
- 11) tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZLD do 26ZLD;
- 12) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1PU;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 66ZL;
- 14) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC;
- 15) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 13WS;
- 16) rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Wm do 7Wm;
- 17) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDS – droga klasy ekspresowa, 1KDGP – droga klasy główna ruchu przyspieszonego, 1KDZ i 2KDZ – drogi klasy zbiorczej, od 1KDL1/ 2 do 3KDL1/ 2 – drogi klasy lokalnej, od 1KDD1/ 2 do 12KDD1/ 2- drogi klasy dojazdowej;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 32KDW;
- 19) tereny dróg gospodarczych, ciągów pieszo – rowerowych, dojazdów awaryjnych i dróg pożarowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KPR do 15KPR;
- 20) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem 1E.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów w granicach działki budowlanej;
- 3) zakaz budowy od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), blach i muru pełnego;
- 4) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy określonymi w planie.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

- 1) w zakresie reklam i masztów reklamowych wolnostojących:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi MN, ZL, R, UKR i UO oraz na budynkach zabytkowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 1,50 m<sup>2</sup>, montowanych na budynkach mieszkalnych i dotyczących działalności prowadzonej w budynku; szyld nie może przesłaniać otworów okiennych oraz detali architektonicznych budynku,
  - b) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 1KDGP i oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 4U, 1UM, 2UM, 5UM, 8UM, 1UP, 3UP, 1MN, 2 MN, od 5MN do 7MN, 12MN, 17MN, 18MN, 21MN, 24MN, 25MN, 35MN, 37MN, 38MN, 45MN, 46MN, 3RM do 9RM ustala się zakaz lokalizacji reklam świetlnych, zwłaszcza o zmiennej treści adresowanych do uczestników ruchu drogowego na drodze krajowej Nr 46 oraz na terenach 1PU, 2R, 11R, 13R, 15R, 10,R, 20R, 22R, 23R, 28R, 29R, 30R, 32MN i 33MN adresowanych do uczestników ruchu drogowego na planowanej obwodnicy Grodzca w ciągu drogi krajowej Nr 46 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDS,

- c) ogranicza się ilość lokalizowanych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych do wskaźnika 1 reklama na 1 działce, o powierzchni maksymalnej 10,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnej 15,0 m;
- 2) w zakresie tablic reklamowych lokalizowanych na obiektach:
- a) na budynkach zlokalizowanych na terenach U, UP i PU dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych lit. b,
- b) zasady montażu reklam:
- zakazuje się montażu tablic i urządzeń reklamowych na dachach i ogrodzeniach,
  - wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym powierzchnia reklam nie może przekroczyć 20% powierzchni pojedynczej elewacji, na której są one montowane.

#### **Rozdział 4**

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

§ 9.1. 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 1UP, 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 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 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.

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, dla których wielkość obsady ogranicza się do 40 DJP.

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, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz nakaz wykorzystywania do celów grzewczych i związanych z produkcją rozwiązań niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych określonych na podstawie aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

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 lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zakazem stosowania rozwiązań z systemem doczyszczania w gruncie;

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 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 ogólnymi MN, RM, ML i UM 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.

12. 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.

13. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne;
- 2) prowadzenie wszelkich prac na terenach wód powierzchniowych śródlądowych nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno - środowiskowego zgodnie z wymogami planu gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
- 3) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 5) przy nasadzeniach zieleni w miejscach publicznych należy stosować rodzime gatunki roślin, zgodne z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

14. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się preferowanie zabudowy w stylu nawiązującym do tradycji lokalnych oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości.

**§ 10.** Dla obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie” wyznaczonego uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (całość obszaru planu) obowiązują działania i zakazy zawarte w przywołanym akcie prawnym.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 11.1.** 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 69, 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 206,
- 58 -dom mieszkalny - ul. Częstochowska 210,
- 59 -dom mieszkalny - ul. Częstochowska 222,
- 60 -dom mieszkalny - ul. Częstochowska 234,
- 61 -dom mieszkalny - ul. Częstochowska 236,
- 62 -dom mieszkalny - ul. Częstochowska 240,
- 63 -dom mieszkalny - ul. Leśna 4, 6,
- 64 -dom mieszkalny - ul. Leśna 8, 10,
- 65 -dom mieszkalny - ul. Leśna 12, 14,
- 66 -dom mieszkalny - ul. Tartaczna 4,
- 67 -dom mieszkalny - ul. Tartaczna 3,
- 68 -dom mieszkalny - ul. Tartaczna 11,
- 69 -dom młynarza - ul. Tartaczna 13.

3. Dla zabytku nieruchomego chronionego ustaleniami planu, wymienionego w ust. 2, nr 2 ustala się:

- 1) wymóg zachowania historycznych nagrobków;
- 2) nakaz:
  - a) zachowania układu alei i ciągów pieszych,
  - b) uzupełniania zieleni rodzimymi gatunkami drzew i krzewów;
- 3) zakaz:
  - a) usuwania starodrzewu za wyjątkiem drzew chorych i zagrażających bezpieczeństwu,
  - b) lokalizacji wolnostojących reklam i masztów reklamowych,
  - c) wprowadzania w przestrzeń tego terenu obiektów tymczasowych takich jak: blaszane pawilony handlowe, typowe kioski wolnostojące, z wyjątkiem obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, stawianych na czas określony, służących zorganizowanemu obchodowi dni świątecznych;
- 4) elementy małej architektury, w szczególności: lampy oświetleniowe, ławki, słupy ogłoszeniowe inne elementy zagospodarowania terenu muszą mieć ujednolicony charakter.

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 69, 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 58, 60 i 61.

7. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2, nr 6, 7, 8, 9, 31, 34, 41 i 69 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 58, 60 i 61 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 oraz inne elementy zagospodarowania terenu w przestrzeni ulicy muszą mieć ujednoczony charakter.

10. Dla obszaru całego planu przy inwestycjach liniowych należy zabezpieczyć nadzór archeologiczny przy pracach ziemnych.

## **Rozdział 6**

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

§ 12.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UKR, 2UKR i 2U wskazuje się jako tereny przestrzeni publicznej.

2. Na terenach, o których 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 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

§ 13.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 49MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) nieuciążliwe usługi towarzyszące,
  - b) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) budynki gospodarcze i garaże;
- 3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 12MN, 17MN, 18MN, 21MN, 24MN, 25MN, 31MN, 35MN, 37MN, 38MN i 45MN;
- 4) 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;
- 5) budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 16MN, 19MN, 20MN, 22MN i 23MN, od 26MN do 34MN, 36MN, od 39MN do 49MN dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek za wyjątkiem dachówki bitumicznej i blachodachówki lub blachą płaską;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MN, 18MN, 21MN, 24MN, 25MN, 35MN, 37MN i 38MN dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte dachówką karpiówką, holenderską (esówka), zakładkową ciągnioną (żłobiona), zakładkową tłoczoną (marsylka) w kolorze ceglonym lub brązowym; w przypadku braku dostępności wyżej wymienionych dachówek dopuszcza się inne dachówki za wyjątkiem dachówki bitumicznej i blachodachówki;

- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,30;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 10) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5,0 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego;
- 11) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
  - a) 20MN, 22MN, 34MN, 36MN, 48MN i 49MN – 10,0 m,
  - b) 3MN, 5MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 38MN, 39MN, 40MN, 43MN, 46MN i 47MN – 6,0 m;
- 12) dla oznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy ustala się odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
  - a) od 8MN do 11MN – 6,0 m,
  - b) 35MN, 37MN, 46MN – 10,0 m,
  - c) 46MN (od 1KDGP) – 15,0 m;
- 13) 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;
- 14) jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do bocznych granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej jednej ściany do granicy działki;
- 15) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.
  2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:
    - 1) lokalizacji budynków typu bungalow;
    - 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) wynoszenia pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku powyżej 1,1 m licząc od poziomego terenu.
  3. 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) budowę, przebudowę, rozbudowę i odtworzenie budynków w istniejącej 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. 1 pkt 6 i 7,
      - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,

- e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - f) dla nowych budynków inwentarskich ogranicza się wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do 5 DJP;
  - g) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 4) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na funkcje usługowe;
  - 5) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 18MN, od 25MN do 27MN, 38MN, 39MN i 46MN dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych samodzielnych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki.

5. Przy realizacji obiektów usługowych na terenach, o których mowa w ust. 4, obowiązują ustalenia:

- 1) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) dachy budynków usługowych płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), dachy płaskie – kryte wszystkimi materiałami.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MN, 18MN, 21MN, 24MN, 25MN, 35MN, 37MN, 38MN, 43MN, 46MN i 47MN w pasie terenu do 100 m od brzegu rzeki Białka, oznaczonej na rysunku planu symbolami od 8WS do 10WS, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej bądź usługowej, pod warunkiem, że lokalizacja nowej zabudowy nie przekroczy dotychczasowej linii zabudowy od brzegu, ustalonej linią zabudowy przyległych działek.

7. Dla nowych budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach w sąsiedztwie drogi 1KDGP i oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2 MN, od 5MN do 7MN, 12MN, 17MN, 18MN, 21MN, 24MN, 25MN, 35MN, 37MN, 38MN, 45MN i 46MN w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN, 19MN, 21MN, 22MN, 25MN 27MN, 38MN, 45MN, 46MN i 49MN 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.

**§ 14.1.** Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ML i 2ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) budynki gospodarcze i garaże;
- 3) dla nowej zabudowy garaże tylko jako wbudowane w budynek rekreacji indywidualnej;
- 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 wielopołaciowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni;
- 7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna);

- 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 5,0 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku rekreacji indywidualnej;
- 11) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu – 8,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 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;
- 13) 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.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji budynków typu bungalow;
- 2) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;
- 3) lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt.

§ 15.1. Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UM do 8UM ustala się przeznaczenie pod nieuciążliwe usługi, drobną wytwórczość, usługi rzemiosła i zabudowę mieszkaniową:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) usługi rzemiosła,
  - c) zabudowa usługowo – mieszkaniowa,
  - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi z zakresu agroturystyki i hotelarstwa,
  - b) istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 5UM i 7UM,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) parkingi i garaże,
  - f) budynki gospodarcze,
  - g) tereny zieleni urządzonej;
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 12,0 m, usługowo – mieszkalne i mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowo - mieszkalnych dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), oraz blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki;
- 8) dachy budynków usługowych płaskie, dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), dachy płaskie – kryte wszystkimi materiałami;
- 9) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5,0 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno – usługowego;
- 10) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od granicy działki; na terenach 3UM i 4UM – 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 UM i dróg wewnętrznych na 4,0 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3UM i 4UM, obowiązują również ustalenia zawarte w § 32 ust. 1.

3. Dla nowych budynków mieszkalnych i usługowo – mieszkalnych lokalizowanych na terenach w sąsiedztwie drogi IKDGP i oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UM, 2UM, 5UM i 8UM w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierwszej kolejności;
- 2) budowę ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

5. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się jej funkcjonowanie 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. 1 pkt 7 i 8;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) dla nowych budynków inwentarskich ogranicza się wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do 5 DJP.

6. Dla obiektu zabytkowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8UM obowiązują również ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 6.

7. 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.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8UM dopuszcza się zmianę funkcji budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UM, 7UM i 8UM w pasie terenu do 100,0 m od brzegu rzeki Białka, oznaczonej na rysunku planu symbolami 9WS i 10WS, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy usługowej bądź mieszkaniowej, pod warunkiem, że lokalizacja nowej zabudowy nie przekroczy dotychczasowej linii zabudowy od brzegu, ustalonej linią zabudowy przyległych działek.

§ 16.1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
  - b) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
  - c) parkingi,
  - d) garaże,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) realizację nowej zabudowy usługowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), dachy płaskie – wszystkimi materiałami;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 12,0 m;
- 8) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5,0 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku usługowego.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji baz, składów i magazynów oraz handlu hurtowego.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki;
- 2) sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Obsługę komunikacyjną terenu 4U zapewnia się poprzez zjazd publiczny z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 16KDW.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U w pasie terenu do 100,0 m od brzegu rzeki Białka, oznaczonej na rysunku planu symbolami 9WS i 10WS, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy usługowej, pod warunkiem, że lokalizacja nowej zabudowy nie przekroczy dotychczasowej linii zabudowy od brzegu, ustalonej linią zabudowy przyległych działek.

6. 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.

§ 17.1. Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,



- c) ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - d) parkingi,
  - e) garaże;
- 3) realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową;
  - 4) możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejących budynków, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 6 i 7;
  - 5) zachowanie istniejących obiektów oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego;
  - 6) nowe obiekty budowlane nie wyższe niż 12,0 m;
  - 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
  - 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu – 20%.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się zmianę funkcji obiektów na inną funkcję z zakresu usług użyteczności publicznej.

**§ 18.1.** Dla terenów zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKR i 2UKR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty kultu religijnego,
  - b) zabudowa związana z działalnością określoną w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
  - b) ciągi piesze i pieszo – jezdne,
  - c) parkingi,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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 § 11 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,0, 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 0,50;
- 5) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte dachówką w kolorze czerwonym.

5. Dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2UKR obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 5.

6. 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.

§ 19.1. Dla terenów usług sportu, rekreacji i turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UST do 6UST ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług sportu,
- b) obiekty rekreacji i turystyki, w tym hotele i motele,
- c) terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe,
- d) zabudowa rekreacji indywidualnej,
- e) obiekty i urządzenia dla sportu jeździeckiego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej,
- b) tereny zieleni urządzonej,
- c) sieci infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe,
- e) parkingi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UST do 4UST 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 – 8,0 m,
- b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10,
- c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,
- d) dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka);

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) 3UST – 12,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej,
- b) od 1UST do 4UST – 10,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
- c) 1UST i 2UST – 22,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
- d) 3UST i 4UST – 25,0 m od terenów wód powierzchniowych 1WS i 2WS

zgodnie z rysunkiem planu;

5) 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 6UST ustala się:

1) realizację terenowych urządzeń sportowych;

2) możliwość przebudowy i remontów istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy do obsługi funkcji podstawowej o następujących parametrach:

- a) wysokość maksymalna budynków – 6,0 m,

- b) dachy płaskie lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni kryte wszystkimi rodzajami pokryć;
- 3) realizację terenowych urządzeń rekreacyjno – sportowych, obiektów i urządzeń dla sportu jeździeckiego (w tym stajnie i ujeżdżalnie) o następujących parametrach:
  - a) budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m, za wyjątkiem obiektów związanych z jeździectwem dla których ustala się wysokość maksymalną na 18,0 m,
  - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,20,
  - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - d) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów, krytych wszystkimi rodzajami materiałów.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3UST i 4UST dopuszcza się realizację nowej zabudowy wypoczynku zbiorowego – hotel, motel itp. z niezbędnym zapleczem o następujących parametrach:

- 1) wysokość maksymalna budynków – 12,0 m;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10;
- 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. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych o funkcji zgodnej z funkcją podstawową terenu;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UST, 2UST i 3UST 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.

**§ 20.1.** Dla terenów zabudowy usługowej i wytwórczości, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UP do 3UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
  - b) drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo – jezdne,
  - c) parkingi, garaże,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej i możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą;
- 2) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami materiałów;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 15,0 m, budynki o funkcji produkcyjnej, magazynowo – składowej o maksymalnej wysokości 18,0 m,
- b) garaże i budynki gospodarcze o maksymalnej wysokości 6,0 m,
- c) inne obiekty nie wyższe niż 6,0 m.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

4. Obsługę komunikacyjną terenów wymienionych w ust. 1 zapewnia się poprzez zjazd publiczny z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 13KDW i 15KDW.

**§ 21.1.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 55R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty wykorzystywane bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2,
  - b) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3,
  - c) zalesianie, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
  - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (farmy fotowoltaiczne), z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5,
  - e) dojazdy do pól,
  - f) ścieżki piesze i rowerowe,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) urządzenia melioracji wodnych i urządzenia wodne.

2. Przy lokalizacji zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa maksymalnie 6,0 m, gospodarczych – 10,0 m;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki – 80%.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 44R i 45R dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 2) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 3) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 4) dachy budynków dwu - lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub blachodachówką;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalnie 0,40;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki – 40%;
- 7) ograniczenie wielkości hodowli i chowu zwierząt gospodarskich do 5DJP.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 42R i 43R dopuszcza się ich zalesienie zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 45R dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (farm fotowoltaicznych).

6. 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.

§ 22.1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 10RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi, garaże,
  - d) drogi wewnętrzne, ciągi piesze;
- 3) realizację nowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 6 dla obiektu zabytkowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8RM;
- 4) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 5) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 6) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 6) garaże o maksymalnej wysokości – 6,0 m;
- 7) dachy budynków dwu - lub wielopłociowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub blachodachówką, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3RM, 4RM od 7RM do 9RM dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych dwuspadowe o kącie nachylenia 35 do 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 lub terenu - maksymalnie 0,40;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 11) ograniczenie wielkości hodowli i chowu zwierząt gospodarskich do 5DJP, za wyjątkiem istniejących hodowli;
- 12) dla oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się minimalną odległość usytuowania obiektów budowlanych od granicy terenu drogi 29KDW na 6,0 m;
- 13) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 14) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) krycie dachów wiat wszystkimi materiałami;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno – sportowych oraz usług z zakresu agroturystyki;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MR, 4MR, 7MR, 8MR i 9MR dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem nieprzekroczenia istniejącej linii zabudowy od brzegu rzeki Białka oznaczonej na rysunku planu symbolami 9WS i 10WS.

4. Dla nowych budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach w sąsiedztwie drogi 1KDGP i oznaczonych na rysunku planu symbolami od 3RM do 9RM w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZLD do 26ZLD 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.

§ 24.1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) tereny zieleni urządzonej,
- b) usługi handlu i gastronomii dla obsługi funkcji techniczno - produkcyjnej,
- c) drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- d) parkingi, garaże,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) nowe budynki o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 3) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje, kryte dowolnymi materiałami;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 20%.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów.

4. Dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PU obowiązują również ustalenia zawarte w § 11 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 z zachowaniem ustaleń zawartych w § 11 ust. 6.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 66ZL 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.

§ 26.1. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty usługowe służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym obiekty kultu religijnego,
- b) ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją terenu, za wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Ustala się następujące parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - 6,0 m;
- 2) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek.

4. Dla części terenu wymienionego w ust. 1 chronionej ustaleniami planu obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3.

**§ 27.1.** Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 13WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty inżynieryjne umożliwiające ruch pieszy i rowerowy,
  - b) urządzenia i obiekty hydrotechniczne bezpośrednio związane z utrzymaniem cieków wodnych,
  - c) urządzenia wodne, obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów niezwiązanych bezpośrednio z utrzymaniem i konserwacją cieków, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 1 pkt 2;
- 2) zasypywania.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem koryta, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Wm do 7Wm ustala się utrzymanie przeznaczenie pod istniejące rowy melioracyjne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz:

- 1) zachowania istniejącej funkcji;
- 2) utrzymania i konserwacji.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) funkcjonowanie istniejących i lokalizację nowych obiektów inżynieryjnych umożliwiających ruch kołowy, pieszy i rowerowy;
- 2) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych.

**§ 29.1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS przeznacza się na drogę publiczną klasy drogi ekspresowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej budowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 60,0 m;
- 3) przekrój drogowy dwujezdniowy (2x2) ze środkowym pasem dzielącym;
- 4) jednostronnie ścieżka rowerowa dwukierunkowa prowadzona poza pasem drogowym;
- 5) krzyżowanie z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ w formie przejazdu drogowego;
- 6) dostępność wyłącznie z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP poprzez skrzyżowania skanalizowane lub węzły zapewniające pełną lub częściową możliwość wyboru kierunku jazdy.

2. 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 12,0 do 35,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój jednojezdniowy, jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych;
- 5) jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy;
- 6) zakaz lokalizowania nowych zjazdów, za wyjątkiem zjazdów publicznych na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 4U, mających połączenia z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu odpowiednio symbolami 32KDW i 16KDW, oraz zjazdu publicznego na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 7) dopuszcza się realizację w pierwszej kolejności zjazdu publicznego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, ustala się zakaz lokalizacji reklam w rejonach istniejących i planowanych skrzyżowań, zwłaszcza w granicach ich pól widoczności.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ1/2 i 2KDZ1/2 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:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy;
- 5) 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 od 29MN do 33MN, 4UM i 6UM, 3U wyłącznie z dróg wewnętrznych lub poprzez zapewnienie służebności dojazdu z tych dróg;
- 6) krzyżowanie z drogą 1KDS w formie przejazdu drogowego.

5. 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:
  - a) 1KDL – od 11,0 m do 16,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2KDL – od 9,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3KDL – od 15,0 m do 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;
- 4) obustronne chodniki dla pieszych, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD1/2 do 12KDD1/2 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 od 8,0 m do 15,0 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 15KPR 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. 2.

11. Dla terenów wymienionych w ust. 7 i 8 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§ 30.1.** 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 8**

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

**§ 31.1.** Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji:
  - a) budynków wolnostojących – 600,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,
  - b) zabudowy bliźniaczej – 400,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m,
  - c) zabudowy zagrodowej – 1000,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m,
  - d) zabudowy usługowej - 800,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 2) dla terenów ML minimalna powierzchnia działki gruntu - 500,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;
- 3) dla terenów UM minimalna powierzchnia działki gruntu - 800,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 4) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu - 800,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 5) dla terenów UST minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej - 500,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;
- 6) dla terenów UP minimalna powierzchnia działki gruntu - 1000,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 7) dla terenów RM minimalna powierzchnia działki gruntu - 1000,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 8) dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1 do 7, ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 75 do 100 stopni.

2. Dla wszystkich terenów dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających parametrów, o których mowa w ust. 1, wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 9**

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

§ 32.1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach sanitarnych od terenu cmentarza, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują:

- 1) do 50,0 m zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 4) od 50,0 m do 150,0 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.

## **Rozdział 10**

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

§ 33.1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejącego układu drogowo - ulicznego, uzupełnionego o nowe projektowane drogi i ulice klasy: ekspresowa (1KDS), główna ruchu przyspieszonego (1KDGP), zbiorcze (1KDZ1/ 2 i 2KDZ1/ 2), lokalne (od 1KDL1/ 2 do 3KDL1/ 2) i dojazdowe (od 1KDD1/ 2 do 12KDD1/ 2).

2. Droga główna ruchu przyspieszonego (1KDGP) a docelowo droga ekspresowa (1KDS) zapewnia powiązania z układem krajowym, drogi zbiorcze (1 i 2KDZ1/ 2) zapewniają powiązania regionalne, natomiast droga lokalna (1KDL1/ 2) i droga główna ruchu przyspieszonego zapewniają powiązanie obszaru planu z podstawowym układem miejskim.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem ogólnym MN i RM, dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 miejsce na 1 lokal użytkowy (usługowy);
- 2) dla terenów UM przy lokalizacji zabudowy:
  - a) usługowo – mieszkaniowej: 1 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) usługowej: 1 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe dla budynku jednorodzinnego;
- 3) dla terenów U dla nowej zabudowy usługowej w granicach działki budowlanej: dla obiektów handlowych miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, dla hoteli i moteli 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, dla pozostałych usług 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla terenów UO dla nowej zabudowy 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 5) dla terenów UKR dla obiektu kultu religijnego 1 miejsce na 10 miejsc siedzących, dla obiektów towarzyszących 1 miejsce na 1 mieszkanie i 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników;
- 6) dla terenów UP i PU dla zabudowy techniczno – produkcyjnej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, dla obiektów handlowych 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, dla innych usług 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe plus 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 7) dla terenów UST 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących dla obiektów sportowych, 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

## **Rozdział 11**

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

§ 34.1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach systemów infrastruktury oraz zapewniających powiązania z miejsko – gminnym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazowniczym i elektroenergetycznym.

2. 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.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody z istniejących ujęć wody zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo - komunalne i przemysłowe oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego dla terenów wyznaczonych w planie pod różne funkcje na bazie istniejących sieci wodociągowych po ich rozbudowie stosownie do potrzeb.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków poprzez gminny system kanalizacyjny do istniejącej oczyszczalni ścieków „Antoniów”, zlokalizowanej poza granicą planu, poprzez istniejącą i planowaną kanalizację sanitarną;
- 2) do czasu realizacji pełnego systemu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zakazem stosowania rozwiązań z systemem doczyszczania w gruncie.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe odprowadzane będą do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że dostawa gazu dla nowych odbiorców zlokalizowanych w obszarze opracowania realizowana będzie z projektowanej sieci, po jej budowie stosownie do potrzeb.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dostawę energii cieplnej z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii zapewniających niską emisję spalin i pyłów oraz posiadających sprawność energetyczną powyżej 80%;
- 2) stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100 kW z wykorzystaniem energii geotermalnej lub energii słonecznej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego napięcia, po jej niezbędnej modernizacji oraz z sieci projektowanej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych, jako obiektów wolnostojących wraz z niezbędnymi drogami dojazdowymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100 kW z wykorzystaniem energii słonecznej.

9. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć różnych operatorów, z dopuszczeniem możliwości obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

**Rozdział 12****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**

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

**Rozdział 13****Ustalenia końcowe**

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

§ 37. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

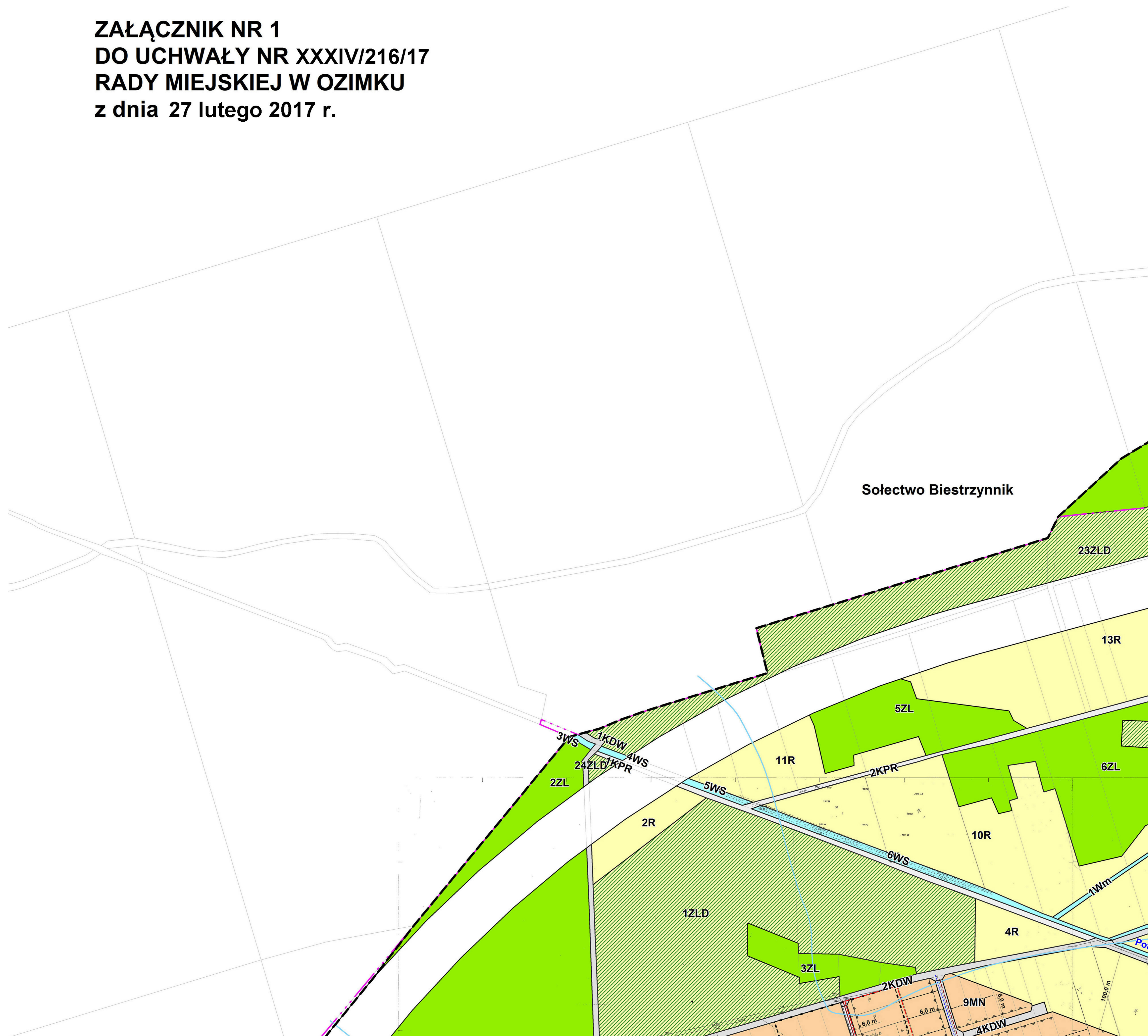
*Krzysztof Kleszcz*



## Arkusz 1

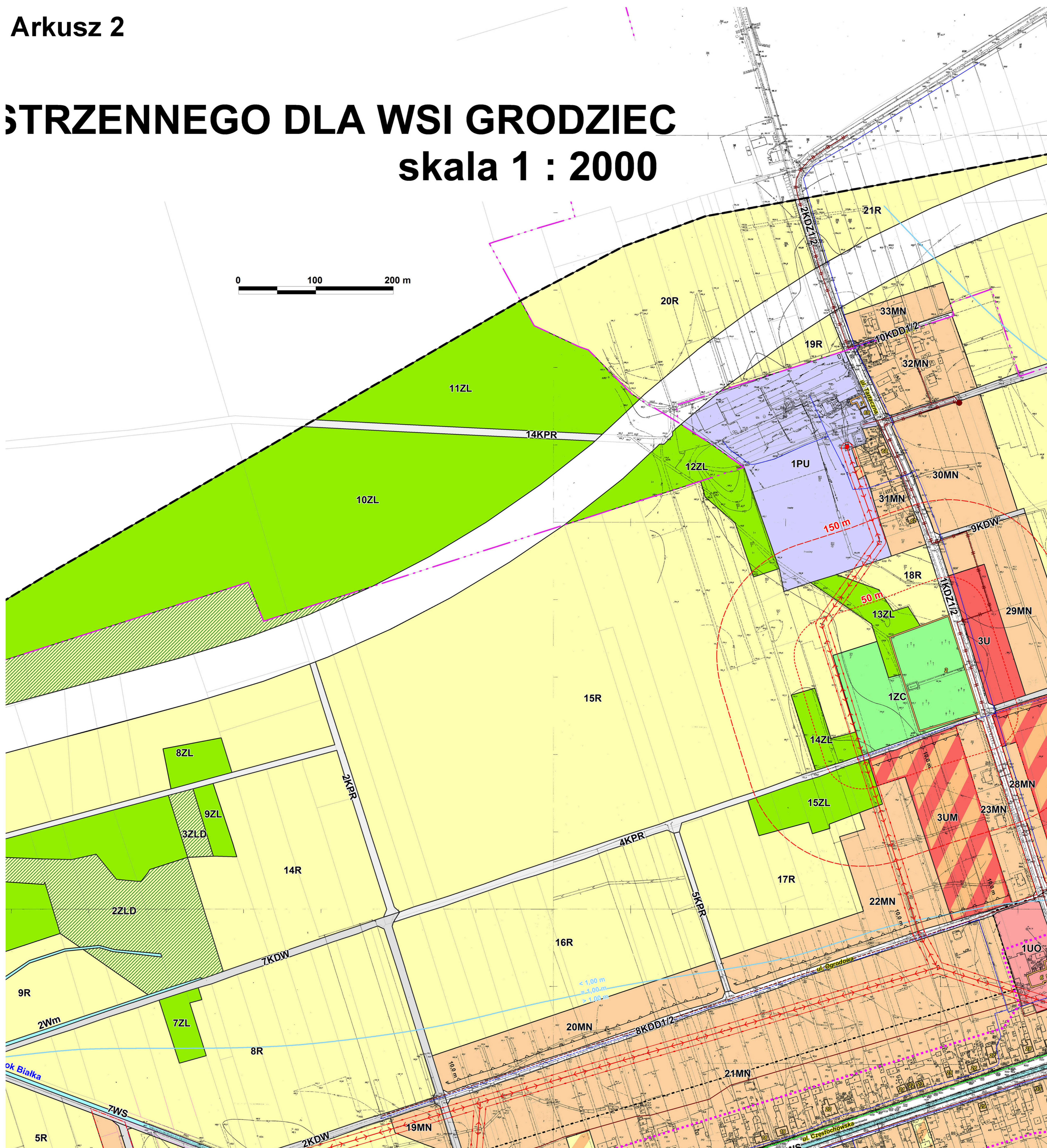
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIV/216/17  
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU  
z dnia 27 lutego 2017 r.



# Arkusz 2

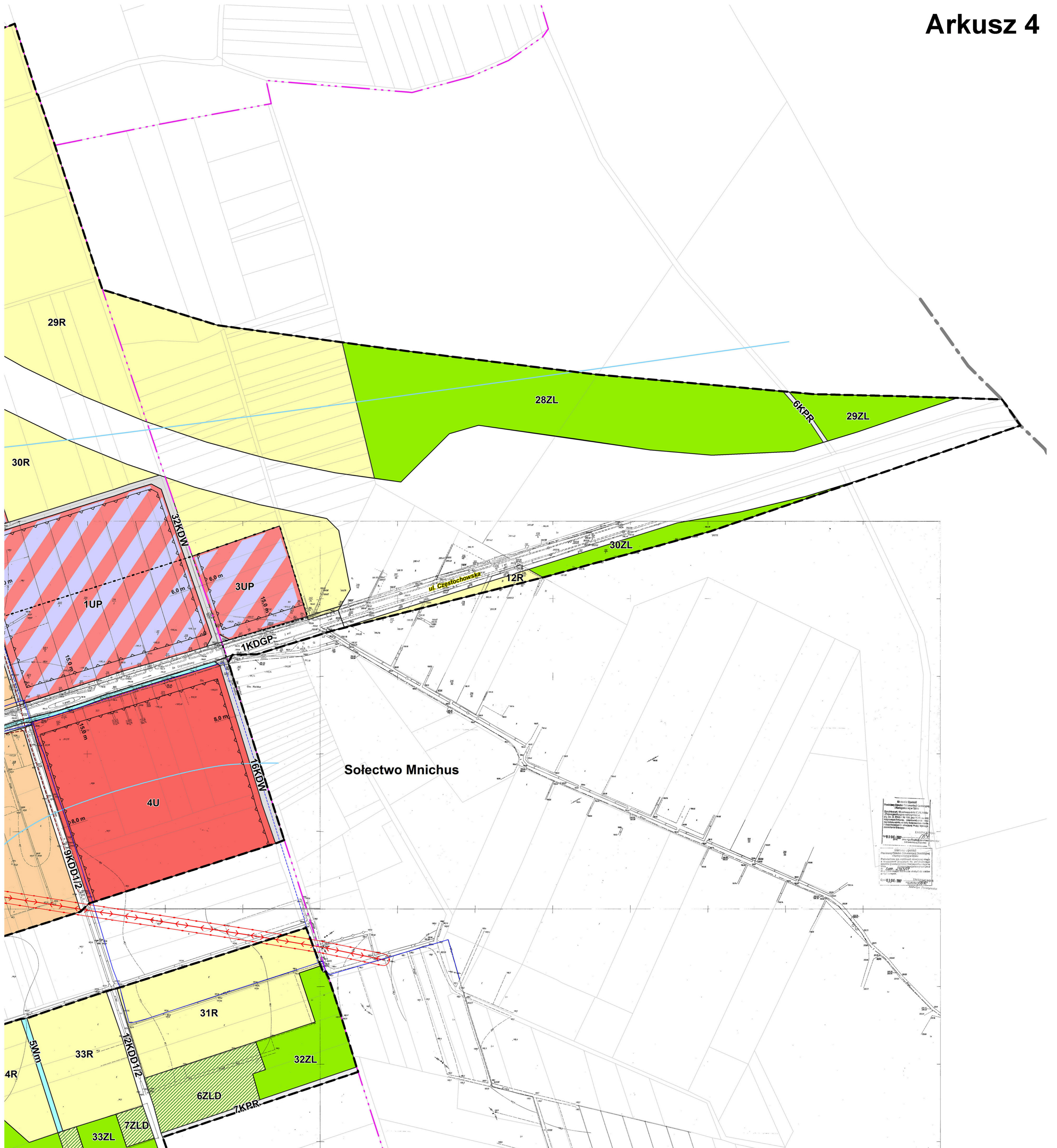
# STRZENNEGO DLA WSI GRODZIEC skala 1 : 2000



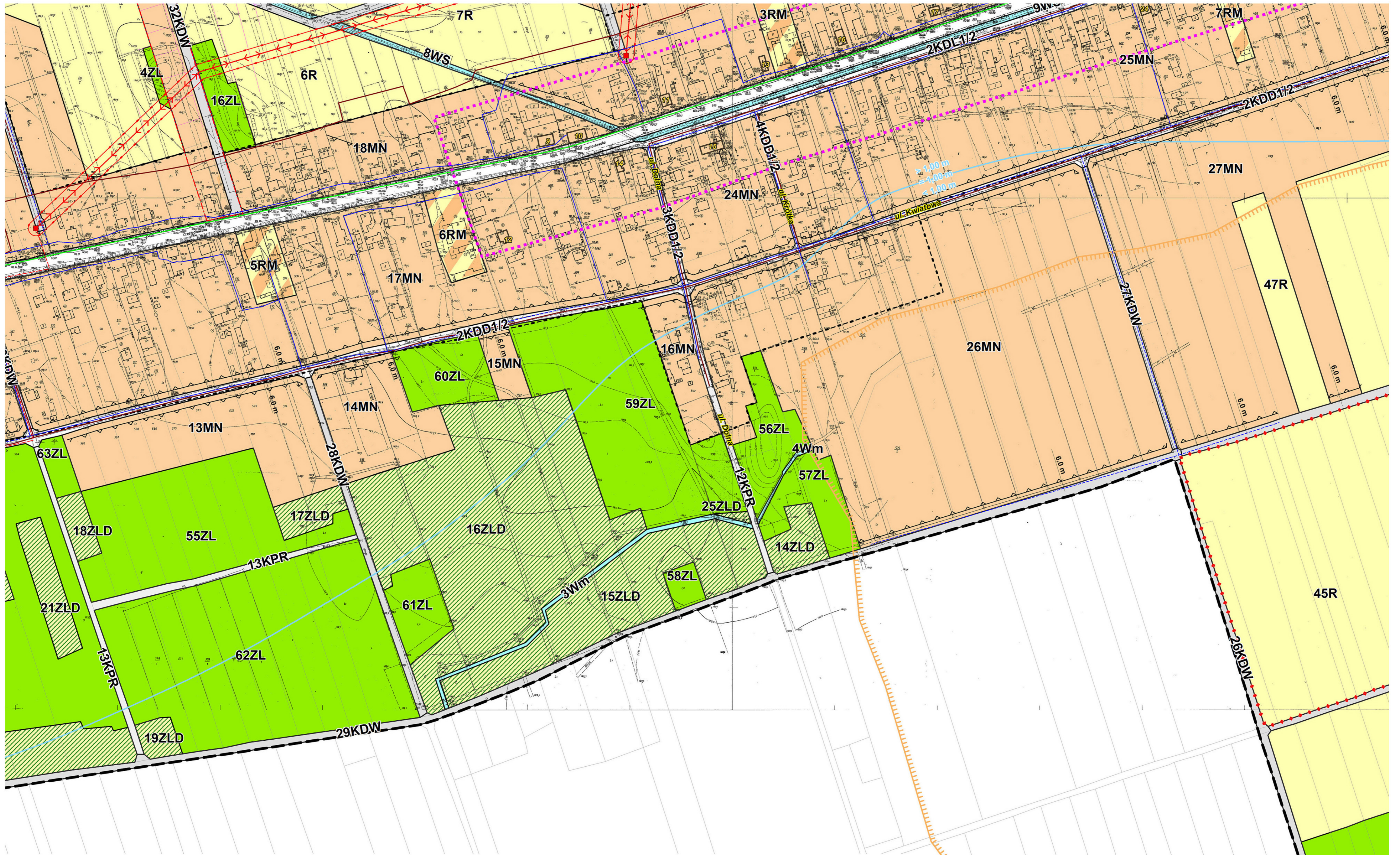




# Arkusz 4







IMINY OZIMEK

GO ZŁOŻA PIASKÓW KWARCOWYCH

ÓW UCHWALONYCH PRZED WEJSCIEM W ŻYCIE UCHWAŁY NR XX/228/2016 SEJMIKU  
z dnia 27 września 2016 r. W SPRAWIE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

ZABUDOWY WSI GRODZIEC WG USTALEŃ STUDIUM  
/ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK

U TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

ENERGETYCZNA  
STREFĄ TECHNICZNĄ

E

NA

A PROJEKTOWANA

CA

EJ ISTNIEJĄCA

UJ ISTNIEJĄCA

J - KOLEKTOR TŁOCZNY DLA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ

TOWANA - DLA ZABUDOWY PLANOWANEJ

UJ PROJEKTOWANA - DLA ZABUDOWY PLANOWANEJ

NUMERAMI DZIAŁEK



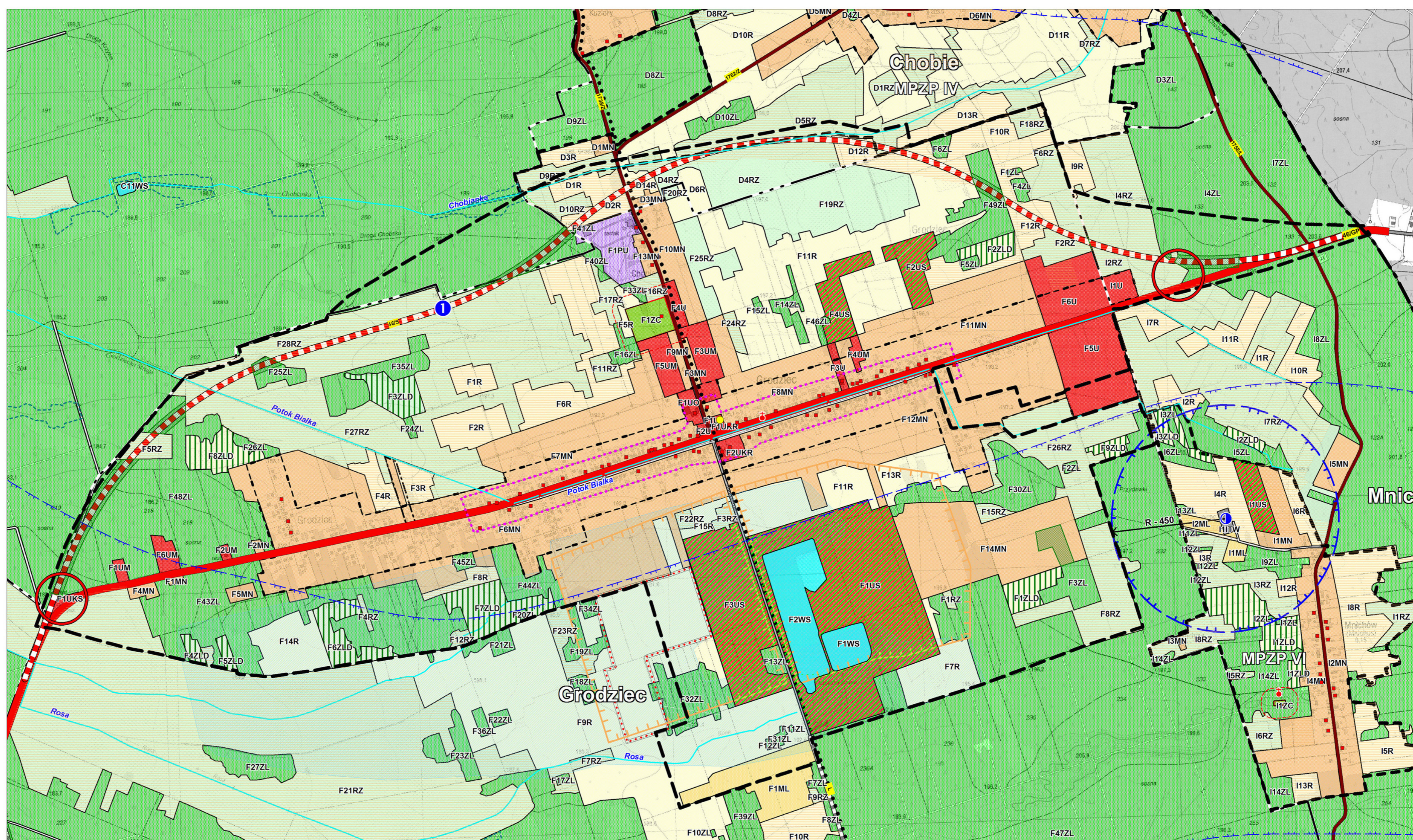
# Arkusz 8



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK**

**FRAGMENT RYSUNKU Nr 2 - "KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO" (z oznaczoną granicą planu miejscowego)**

**skala 1 : 10 000**



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXIV/216/17  
Rady Miejskiej w Ozimku  
z dnia 27 lutego 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec nieuwzględnionych przez Burmistrza Ozimka**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami poz. 1579) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych przez Burmistrza Ozimka w całości lub w części uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „ZARZĄDZENIE NR BO.0050.10.2017 BURMISTRZA OZIMKA z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany Zarządzenia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego sześciokrotnie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec”.

§ 1. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Burmistrza, uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 2 postulującej przeznaczenie działki Nr 574 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wg obowiązującego „Studium..” południowa część działki położona jest na terenach rolnych przeznaczonych do dolesienia oraz terenach lasów przeznaczonych do utrzymania.

Przyjęcie wnioskowanych przez wnoszącego uwagę zmian jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek.

Zauważyć tutaj należy również, że dla terenów leśnych, o których mowa w uwadze, brak jest wymaganej ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody Marszałka na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 20, dotyczącej nieuprawnionego ustalenia kategorii dróg wewnętrznych (KDW).

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

*Art. 1.*

*Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.*

*Art. 2.*

*1. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:*

- 1) drogi krajowe;*
- 2) drogi wojewódzkie;*
- 3) drogi powiatowe;*
- 4) drogi gminne.*

.....

*Art. 7.*

*1. Do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych.*

*2. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu.*

3. *Ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy.*

...

*Art. 8.*

1. *Drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.*

1a. *Podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej wymaga uzyskania pisemnej zgody właścicieli terenów, na których jest ona zlokalizowana.*

2. *Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.*

3. *Finansowanie zadań, o których mowa w ust. 2, należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.*

4. *Oznakowanie połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz utrzymanie urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu, związanych z funkcjonowaniem tych połączeń, należy do zarządcy drogi publicznej.*

Wyznaczone w planie miejscowym drogi wewnętrzne (w rozumieniu art. 8 ust. 1 cytowanej ustawy) w zdecydowanej większości są to drogi wyznaczone na działkach gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów jako drogi i będące we władaniu Gminy Ozimek lub Skarbu Państwa. Aktualnie funkcjonują one jako drogi dojazdowe do zabudowań lub terenów rolnych. Nie zachodzi więc tutaj sytuacja jaka była przedmiotem rozważań Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, gdzie skarżący zarzucali iż naruszone zostało ich prawo do poszanowania mienia (poprzez ustalenie dróg wewnętrznych na ich gruntach). Należy rozróżnić bliskoznaczne pojęcia – „droga publiczna” i „publiczny (dostępny dla wszystkich) dostęp do drogi”. W planie miejscowym zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne są drogami ogólnie dostępnymi. Plan nie ustala ograniczeń w korzystaniu z dróg wewnętrznych, również zarządca terenów na których zlokalizowane są drogi wewnętrzne nie zakłada wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z tych dróg.

Natomiast dla dróg publicznych obowiązują minimalne parametry techniczne określone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W zdecydowanej większości, dla dróg wewnętrznych ustalonych w planie miejscowym nie da się uzyskać podstawowego parametru jakim jest minimalna szerokość drogi publicznej klasy dojazdowa w liniach rozgraniczających (10 m), bez ingerencji w tereny bezpośrednio z nią sąsiadujące (zawsze są to grunty prywatne, niejednokrotnie już zainwestowane).

Tak więc stwierdzić należy, że wprowadzenie podziału na drogi publiczne i wewnętrzne nie będzie powodowało perturbacji w funkcjonowaniu układu drogowo – ulicznego w obszarze planistycznym.

§ 3. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionych w całości przez Burmistrza Ozimka, uwag zgłoszonych do I wyłożenia pod:

- 1) nr 21,
- 2) nr 22

wniosujących o doprecyzowanie nakazu zachowania ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów MN położonych w strefach technicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i terenów przyległych do tych linii oraz stacji wieżowych telefonii komórkowej.

Wyznaczone w planie miejscowym tereny MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są terenami „brutto” obejmującymi różne dopuszczalne formy zagospodarowania w tym również np. tereny zieleni przydomowej, sadów i ogrodów. Plan ustala poprzez wskaźniki zabudowy maksymalną powierzchnię możliwą do zabudowy (wszystkimi rodzajami budynków – mieszkalny, gospodarczy, garaż) jak również ustala minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Sposób zagospodarowania działki budowlanej zależy wyłącznie od właściciela nieruchomości, przy czym musi uwzględniać ograniczenia wynikające z ustaleń planu (np. linie zabudowy). Zawarta w planie miejscowym informacja o przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefami technicznymi oznacza, że zagospodarowanie działki przez którą prowadzona jest linia SN musi uwzględniać

przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Uwzględnienie tych informacji z planu przy sporządzaniu projektu zagospodarowania działki nie jest równoznaczne z zakazem zabudowy w strefie technicznej linii SN. Zgodnie z przywołanymi aktami prawnymi lokalizacja budynku mieszkalnego możliwa jest w miejscach (ustalonych na podstawie pomiarów) w których nie są przekroczone wartości dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

W strefach technicznych można lokalizować budynki niemieszkalne, obiekty małej architektury, a więc ustalenia planu nie mogą wprowadzać zakazu zabudowy wszystkich obiektów budowlanych.

**§ 4.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod nr 25 wnioskującej uwzględnienie w części graficznej planu połączenia drogi 17KDW z drogą 7KDW.

Ustalenia planu zawarte w § 13 ust. 1 pkt 2 lit. d dopuszczają na terenach MN realizację dróg wewnętrznych. Drogi te nie muszą być wyznaczone na rysunku planu. Ich przebieg zależy wyłącznie od właścicieli nieruchomości, z których wydziela się te drogi.

Wskazać tutaj należy, że w wyniku uwzględnienia zgłoszonych do II wyłożenia uwag, z ustaleń planu wykreślono drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu w czasie I wyłożenia, symbolem 17KDW.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

**§ 5.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionych w całości przez Burmistrza uwag zgłoszonych do I wyłożenia pod:

- 1) nr 29,
- 2) nr 42,
- 3) nr 44,
- 4) nr 45,
- 5) nr 46

dotyczących wykreślenia budynków zabytkowych z listy obiektów objętych ochroną ustaleniami planu.

Zgodnie z art. 19 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz ust. 2 – „*W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie, o którym mowa w ust. 1*”.

Wszystkie wymienione w uwagach budynki wymienione są w „Gminnej ewidencji zabytków” oraz podlegają ochronie na podstawie ujęcia w „Gminnym programie opieki nad zabytkami” przyjętym uchwałą nr XXVIII/256/13 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 stycznia 2013 r.

Wobec powyższego objęcie tych budynków ochroną ustaleniami planu miejscowego jest uzasadnione.

Nie uwzględnienie uwag uznać należy za zasadne.

**§ 6.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod nr 31 dotyczącej przeznaczenia dz. 652 i dz.817 pod tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku (UST).

Burmistrz Ozimka uwzględnił uwagę w zakresie wykreślenia z ustaleń projektu planu planowanej drogi 19KDW oraz przeznaczył, zgodnie z obowiązującym studium, całą dz. 652 oraz część dz. 817 pod tereny UST. Nie uwzględnił uwagi w zakresie przeznaczenia całej działki 817 pod tereny UST.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek działka o nr 817 położona jest częściowo na terenach rolniczych (F7R). Zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny UST jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium, wobec czego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

**§ 7.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod nr 32 wnioskującej przeznaczenie działki Nr 818 pod tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku (UST).



Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek działka, o której mowa w uwadze, położona jest na terenach rolniczych (F7R). Zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny UST jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium, wobec czego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 8. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionych w części przez Burmistrza Ozimka, uwag zgłoszonych do I wyłożenia pod:

- 1) nr 34 (dz. 147/1, 147/2, 149, 150),
- 2) nr 35 (dz. 141, 142, 153, 154, 155/7, 1058/143, 1057/143)

dotyczących dopuszczenia na tych działkach lokalizacji funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek działki, o których mowa w uwagach, położone są częściowo na terenach rolniczych (F11R i F19RZ) na których nie przewiduje się możliwości lokalizowania funkcji usługowych i mieszkaniowych, wobec czego zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny usług i tereny mieszkaniowe byłaby niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag jest uzasadnione.

§ 9. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod nr 37 postulującej przeznaczenie działek nr 650, 651/1, 651/2 na tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku (UST).

Składający uwagę złożył do projektu nowej edycji studium uwagi dotyczące działek wymienionych w niniejszej uwadze, wnioskując o przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową. Uwaga ta została w Studium uwzględniona, a w konsekwencji została uwzględniona również w nowym projekcie planu dla wsi Grodziec. Wobec powyższego przeznaczenie tych działek pod tereny UST byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek.

§ 10. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do II wyłożenia pod nr 3 dotyczącej ustaleń planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 18MN z drogi publicznej oraz wprowadzeniu nowej drogi dojazdowej (będącej kontynuacją drogi 8KDD1/2) na działce 1240/3 sugerującej włączenie do drogi krajowej Nr 46.

Wprowadzone do projektu planu zmiany, w wyniku uwzględnienia przez Burmistrza Ozimka uwag złożonych do kolejnych wyłożeń projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, nie naruszają warunków uzgodnienia przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu.

Likwidacja drogi wewnętrznej na terenie 18MN oznacza, że dostęp do nieruchomości zlokalizowanych na tym terenie odbywać się może poprzez:

- 1) istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 46;
- 2) istniejącą drogę położoną po północnej stronie nieruchomości (dz. 344);
- 3) ustanowienie służebności drogowych przez sąsiednie działki dla zapewnienia przejazdu z drogi 15KDW (obecnie na rysunku planu oznaczonej symbolem 13KDD).

Nie uległ zmianie zapis § 29 ust. 1 pkt 6 dotyczący zakazu lokalizowania nowych zjazdów z drogi krajowej nr 46 (oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP), co jednoznacznie wyklucza możliwość obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych na terenie 18MN, a niemających istniejącego wjazdu, bezpośrednio z drogi krajowej poprzez lokalizację nowych zjazdów.

Przywołany przez składającego uwagę zapis § 6 ust. 2 pkt 5 podaje jedynie parametry dojazdu z drogi publicznej do działek budowlanych oraz do budynków w drugiej i dalszych liniach zabudowy.

Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” nie można powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach. Zapis tego paragrafu należy odczytywać wspólnie z obowiązującym § 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – „Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, z zastrzeżeniem ust. 2”. Tak więc, bez zgody zarządcy drogi krajowej nie jest możliwe zlokalizowanie z niej nowego zjazdu.

Wprowadzenie w projekcie planu przedłużenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD1/2 na działce 1240/3 będącej własnością gminy i w ewidencji oznaczonej jako użytek drogowy nie zmieniło innych ustaleń projektu planu, w tym również ustaleń dotyczących ograniczenia dostępności drogi krajowej do czasu realizacji obwodnicy Grodzca w ciągu drogi krajowej Nr 46.

Niezależnie od powyższego, po zmianie projektu planu dostosowującego go do drugiej edycji studium, projekt planu uzyskał ponowne uzgodnienie GDDKiA Oddział w Opolu.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

**§ 11.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do III wyłożenia pod nr 3 dotyczącej ustalenia zmiany przebiegu cieką wodnego R13 przebiegającego kolizyjnie przez podwórka i między budynkami na działkach 347, 346, 345/2, 344/1, 344/2.

Rów, o którym mowa w uwadze, zalicza się do urządzeń melioracji szczegółowych. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – „*Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej - do tej spółki*”.

Ustalenia planu miejscowego dla terenów MN dopuszczają lokalizację urządzeń melioracji wodnych (§ 13 ust. 3 pkt 2), a więc nie ma żadnych przeszkód by zgodnie z przywołaną ustawą właściciele lub spółka wodna wykonała prace, o których mowa w uwadze.

Wskazać tutaj należy, że w oparciu o art. 74 ust. 2 przywołanej ustawy możliwe jest wykonanie tych prac na koszt Skarbu Państwa za zwrotem części kosztów w formie opłaty melioracyjnej lub opłaty inwestycyjnej.

Uwzględnienie uwagi Nr 15 (do V wyłożenia) dot. nowego przełożenia cieką Białka spowodowało wyłączenie z opracowania projektu planu działek, o których mowa w uwadze. Brak wyznaczenia przez zarządcę cieką linii brzegowej, a tym samym jednoznaczne wyznaczenie jego przebiegu uniemożliwia określenia 100 metrowej strefy (po obu stronach) w granicach której obowiązują ograniczenia zabudowy wynikające z uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 12.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Burmistrza Ozimka, uwagi zgłoszonej do III wyłożenia pod Nr 4 dotyczącej przedłużenia drogi 7KDW wzdłuż cieką wodnego R13.

Zauważyć tutaj należy, że w projekcie planu do I wyłożenia obsługa komunikacyjna terenów 35MN (w czasie I wyłożenia oznaczonych symbolami 34MN i 35MN) zapewniona była dodatkowo poprzez drogę wewnętrzną wyprowadzoną z drogi 12KDD, jednakże wskutek protestów właścicieli nieruchomości przez które była prowadzona, Burmistrz Ozimka uwzględnił te uwagi i usunął z ustaleń planu tę drogę.

Ustalenia planu na terenach rolniczych (R) dopuszczają prowadzenie dróg dojazdowych, ścieżek pieszych i rowerowych. Zgodnie z tym ustaleniem nie ma żadnych przeszkód, by właściciele nieruchomości na swoich działkach wyznaczyli przebieg tej drogi (zgodnie z sugestiami zgłoszonymi w uwadze) i połączyli drogę 7KDW z drogą 18KDW (obecnie na rysunku planu oznaczoną symbolem 12KDD) wzdłuż rowu melioracyjnego z wykorzystaniem we wschodnim jej fragmencie działki nr 349/4 (użytek – droga).

Uwzględnienie uwagi Nr 15 (do V wyłożenia) dot. nowego przełożenia cieką Białka spowodowało wyłączenie z opracowania projektu planu części działek (pas o szerokości 100 m wzdłuż rowu melioracyjnego r-13), o których mowa w uwadze.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 13.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod Nr 2 wnioskującej o przeznaczenie działki nr 1261/44 na działkę budowlaną oraz utwardzenie i oświetlenie ul. Leśnej.

Burmistrz Ozimka uwzględnił uwagę w zakresie przeznaczenia działki pod zabudowę.

Zagadnienie stanu technicznego i wyposażenia w infrastrukturę ulic, nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego wobec czego nieuwzględnienie uwagi w tym zakresie jest uzasadnione.

**§ 14.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod nr 4 dotyczącej przeznaczenia dz. 341/7, 341/8 i 341/9 pod zabudowę mieszkaniową.

Działki nr 341/7, 341/8, 341/9 zlokalizowane są w 100 metrowym pasie terenu od linii brzegowej nowego przebiegu rz. Białki i zgodnie z obowiązującą uchwałą nr XX/228/2016 z dnia 27 września 2016 r. Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, na terenie tym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych (w tym również zabudowy mieszkaniowej). Po wyłączeniu części terenu położonego w 100 metrowym pasie od brzegu nowego przebiegu rz. Białka z granic obszaru objętego sporządzanym planem, działki, o których mowa w uwadze, znalazły się poza granicą sporządzanego planu, wobec czego nie jest możliwe uwzględnienie zgłoszonej uwagi.

**§ 15.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod nr 8 dotyczącej wprowadzenie jako dodatkowego przeznaczenia dla działek nr 361/45, 363/44, 43, 42 możliwości zamieszkania przez właścicieli i pracowników w zabudowie jednorodzinnej.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek nie dopuszcza na terenach przeznaczonych po zabudowę usługową i wytwórczości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, wobec czego takie dopuszczenie w ustaleniach planu byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 16.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod nr 10 wnioskującej o przeznaczenia całej działki nr 628 pod zabudowę mieszkaniową.

Południowa część działki nr 628 w obowiązującym studium przeznaczona jest na tereny rolnicze (F11R) oraz pod zabudowę usługową (F1US). Przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium uikzp.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

**§ 17.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod nr 12 wnioskującej o usunięcie z ustaleń projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy 6,0 m oraz zapisu § 15 ust. 3 pkt 2 dotyczącego ogrodzeń.

Wyznaczone w projekcie planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią istotny element kształtowania ładu przestrzennego. Działka, o której mowa w uwadze, ma głębokość około 200 m, wobec czego odsunięcie pierwszego budynku o 6,0 m od jej granicy z istniejącą drogą wewnętrzną nie może stanowić żadnego problemu, jak również nie przeszkadza w jej zagospodarowaniu. Kwestionowany zapis § 15 ust. 3 pkt 2 dotyczy budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych. Działka składającego uwagę ma bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej, a więc przytoczone w uwadze ograniczenie nie dotyczy działki będącej własnością składającego uwagę.

**§ 18.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod nr 13 dotyczącej ustalenie drogi symbol 7KDD1/2 na działce 912/1 (tak jak na działce 912/2) wzdłuż działki 989/1 do granicy z sołectwem Mnichus.

Działka nr 912/1 przy przebudowie ul. Częstochowskiej (DK 46) została przeznaczona na lokalizację nowego rowu odwadniającego korpus drogowy (poszerzenie przekroju poprzecznego jezdni) i w chwili obecnej stanowi integralną część drogi krajowej, tak więc, pomimo formalnego prawa własności tej działki przez Gminę Ozimek, nie jest możliwa na tej działce lokalizacji drogi gminnej.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 19.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do V wyłożenia pod nr 14 dotyczącej wydzielenia drogi wewnętrznej z działki 335/2 wzdłuż granicy z działką 334/2 i 334/4 w celu dojazdu do wyłącznika końcowego linii napowietrznej 15 kV.

Ustalenia planu dopuszczają na terenach zabudowy mieszkaniowej wydzielanie dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi istniejącego lub nowego zainwestowania. Wobec powyższego nie zachodzi konieczność wydzielenia takiej drogi na działkach, o których mowa w uwadze. Właściciel nieruchomości, może sam, zgodnie z ustaleniami planu wyznaczyć taką drogę w sposób najbardziej odpowiedni.

Należy tutaj przypomnieć, że do II wyłożenia projektu planu właściciele tych nieruchomości złożyli uwagi, w których nie wyrażali zgody na prowadzenie przez ich działki nowych dróg wewnętrznych – uwagi te zostały przez Burmistrza uwzględnione.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 20.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do VI wyłożenia pod nr 1 dotyczącej usunięcia w części tekstowej planu w §4 ust. 2 pkt 7 zapisu o treści: „7) proponowane linie podziału terenów na działki budowlane”.

Projekt planu w warstwie informacyjnej, a nie jako ustalenie, określa „proponowane linie podziału terenów na działki budowlane”. Jest to jedynie pewna propozycja pokazująca, jak można dokonać wtórnych podziałów nieruchomości gruntowych na działki budowlane, w wyniku którego każda z działek będzie miała bezpośredni dostęp do drogi. Ponieważ nie jest to ustalenie planu, nie ogranicza to właścicieli nieruchomości w podziale swoich działek w inny sposób.

**§ 21.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do VI wyłożenia pod nr 2 dotyczącej rzeki Białka.

Marszałek Województwa Opolskiego, jako zarządca ciek Białka wprowadził w 2014 r. jego nowy przebieg na odcinku od ul. Robotniczej w Groźcu do źródeł. Decyzja ta ma istotne znaczenia dla sporządzanego planu miejscowego ze względu na jej konsekwencje w zakresie zagospodarowania terenów obrzeżnych związanych z ograniczeniami wynikającymi z uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych). Bez uwzględnienia w projekcie planu tej decyzji nie było możliwe wymagane przez ustawę opizp uzgodnienie projektu planu miejscowego, a tym samym dalsze jego procedowanie.

Wprowadzenie na działkach 989/2 i 989/1 oznaczeń Ws – wody powierzchniowe płynące w konsekwencji musiało by prowadzić do wprowadzenia zgodnie z uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września w sprawie obszarów chronionego krajobrazu zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu tego ciek (wzdłuż ul. Częstochowskiej).

Wprowadzone na rysunku planu nazwy własne cieków, ulic nie są obowiązującymi ustaleniami planu lecz jedynie dodatkową informacją pomocniczą służącą jedynie pomocą w orientacji na rysunku planu.

Pkt 4 uwagi nie dotyczy obszaru projektu sporządzanego planu miejscowego.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 22.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do VI wyłożenia pod nr 3 kwestionującej zasadność ustalenia w § 35 części tekstowej – „Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%”.

Plan określa wyłącznie wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę pobieraną przez Burmistrza w wypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Wielkość kwotową tej opłaty ustala Burmistrz w wydanej, na podstawie sporządzonego specjalnie dla zbytej nieruchomości operatu szacunkowego, decyzji. Właśnie operat szacunkowy uwzględnia wszystkie składniki mające wpływ na wzrost (lub spadek) wartości nieruchomości.

Plan nie wyznacza obszarów do scaleń i podziałów nieruchomości (zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest to obligatoryjny zakres ustaleń planu), natomiast działania takie są możliwe i wówczas scalanie i podział nieruchomości odbywać się będzie na podstawie art. 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zachowaniem określonych w planie w § 31 warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 23.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza uwagi zgłoszonej do VI wyłożenia pod Nr 4 dotyczącej zapewnieniu obsługi komunikacyjnej terenowi 4U.

Teren 4U ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną (9KDD) prowadzoną po zachodniej stronie tego terenu oraz gminną drogę wewnętrzną (16KDW) mającą powiązanie poprzez planowany zjazd publiczny z drogą krajową (1KDGP).

Projekt planu w § 16 ust. 1 pkt 2 lit. b dopuszcza lokalizację dróg wewnętrznych, co oznacza, że właściciele nieruchomości położonych na terenie 4U mogą w dowolny sposób kształtować układ dróg wewnętrznych na tym terenie.

Jedną z możliwości jest poprowadzenie nowej drogi wewnętrznej północnym skrajem terenu 4U (wzdłuż działki nr 912/1).

Działka nr 912/1 przy przebudowie ul. Częstochowskiej (DK 46) została przeznaczona na lokalizację nowego rowu odwadniającego korpus drogowy (poszerzenie przekroju poprzecznego jezdni) i w chwili obecnej stanowi integralną część drogi krajowej, tak więc, pomimo formalnego prawa własności tej działki przez Gminę Ozimek, nie jest możliwa na tej działce lokalizacji drogi gminnej.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXIV/216/17  
Rady Miejskiej w Ozimku  
z dnia 27 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu” rozstrzyga się, co następuje;

§ 1.1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec, Gmina Ozimek poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizację sieci wodociągowej;
- 2) realizację sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) realizację gminnych dróg publicznych.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) fundusze pomocowe (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne);
- 3) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie od roku 2017, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.