UCHWAŁA NR XXVI/211/26
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 30 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LIV/505/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Wschód, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Wschód, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Ozimku, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem określają załączniki nr 1 i nr 2 stanowiące rysunki planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:2000;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie (w metrach);

6) tereny kolejowe zamknięte;

7) strefa ograniczeń od transportu kolejowego – 10 m od obszaru kolejowego;

8) strefa ograniczeń od transportu kolejowego – 20 m od obszaru kolejowego;

9) strefa ograniczeń od transportu kolejowego – 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;

10) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

11) odległość do 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

12) odległość do 15 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

13) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

14) stanowiska archeologiczne;

15) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

16) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

17) wały przeciwpowodziowe;

18) odległość 50 m od stopy wały przeciwpowodziowego;

19) złoże piasków formierskich „Krasiejów”;

20) złoże surowców ilastych „Krasiejów”;

21) stanowisko dokumentacyjne „Trias”;

22) obszar krajobrazu priorytetowego 16-318.57-131 „Jurapark Krasiejów”;

23) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” (cały obszar objęty planem);

24) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie (cały obszar objęty planem).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy**.**

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **przeznaczenie podstawowe:** funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie (stanowiąca więcej niż 50 % wydzielonego w planie terenu), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;

3) **przeznaczenie uzupełniające:** rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności, w tym urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;

6) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 0° do 12°;

7) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;

8) **szerokość elewacji frontowej** – odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;

9) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą role wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne);

10) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;

11) **miejsca postojowe (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

12) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MNW-U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MNW-RZM**;

4) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**;

5) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;

6) tereny usług lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **U-ZP**;

7) tereny usług lub parkingu, oznaczone symbolem **U-KOP**;

8) tereny drogi głównej, oznaczone symbolem **KDG**;

9) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;

10) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;

11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;

12) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem **KKK**;

13) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem **IE**;

14) tereny pompowni ścieków, oznaczone symbolem **IKP**;

15) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem **RN**;

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;

17) tereny lasu, oznaczone symbolem **L**;

18) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **ZN**;

19) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**.

§ 6. Na terenach, o których mowa w § 5, można:

1) lokalizować:

a) nowe obiekty budowlane wraz urządzenia i obiektami towarzyszącymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) urządzać zieleń towarzyszącą.

§ 7. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej określonych w niniejszej uchwale.

§ 8. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 5, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące dopuszczenia, nakazy, zakazy i ograniczenia:

1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:

a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,

c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 5 m^2, szerokość frontu minimum 2,5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją $\pm 10^o$;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MNW, MNW-U zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych, usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe;

3) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność nadziemną zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

2. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:

a) ścianami równolegle do frontu lub bocznych granic działki,

b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;

2) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich.

§ 10. 1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 5.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

4. W przypadku gdy rysunek planu nie wskazuje linii zabudowy, obowiązują odległości zawarte w przepisach odrębnych od dróg i granic działek.

5. W przypadku istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz ich rozbudowę z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy.

§ 11. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (m.p.), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 m.p./1 lokal mieszkalny;

2) zabudowa zagrodowa: minimum 2 m.p.;

3) usługi:

a) 1 m.p./30 m^2 powierzchni użytkowej,

b) myjnia samochodowa: 2 m.p./1 stanowisko do mycia,

c) stacje paliw: 2 m.p./1 stanowisko do tankowania,

d) usługi turystyczne – 1 miejsca parkingowe / 1 pokój;

4) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej:

a) minimum 10 m.p.,

b) minimum 1 m.p. na dwóch pracowników;

5) dla terenów nieokreślonych w pkt 1-4 obowiązują ustalenia szczegółowe.

2. Dla wskaźnika m.p. dla usług biurowych i administracji oraz handlu należy rozumieć także lokale wbudowane w ramach terenu mieszkaniowego.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę ilości miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

4. W ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 5 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

5. Sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

6. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku:

1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;

2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

7. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów przyjmując nie mniej niż 2 m.p.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:

a) na terenach MNW, ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach MWN-U, MNW-RZP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach U na których realizowane będzie zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży bądź domy opieki społecznej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;

3) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” obowiązują ograniczenia i zakazy określone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017 z późn. zm.);

2) określa się granice stanowiska dokumentacyjnego „Trias”, w obszarze którego należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni;

2) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach GZWP 335 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujący obiekt: most drogowy – ul. Myślinka.

2. Dla obiektu, o których mowa w ust. 1 należy zachować lub przywrócić oryginalny kształt (jeżeli względy technologiczne na to pozwolą).

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko nr 6: średniowiecze.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscu stanowiska archeologicznego należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDG, KDL, KDD i KR, określone na rysunku planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;

3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

   a) rozbudowę dróg publicznych KDG, KDL i KDD,

   b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KR;

4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej);

2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji, telekomunikacji oraz elektroenergetyczną;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);

5) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);

7) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,

   b) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,

   c) z odnawialnych źródeł energii;

9) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu, wyjątkiem terenów L, WS oraz gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I-III.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenach U, U-ZP, dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

4. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych, jak również w innej postaci niż podziemne.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. Ustala się następujące zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV oraz w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 15 kV – w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;

2) w przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV ograniczenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) terenów górniczych;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Część terenu objętego planem zlokalizowana jest w ramach krajobrazu priorytetowego „Jurapark Krasiejów” o kodzie 16-318.57-131 określonego w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego przyjętym uchwałą Nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.

3. Obszar w granicach planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z zakresu prawa lotniczego.

4. Dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują przepisy odrębne.

5. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

6. Na terenach przyległych do terenów kolejowych linii nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w strefie ograniczeń wynikających z transportu kolejowego (w odległości 10 m od obszaru kolejowego, 20 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego) oraz położenia w strefie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (w odległości 20 m od obszaru kolejowego), na których ustala się:

1) wprowadza się zakaz usytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z infrastrukturą kolejową i techniczną sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

3) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, oprócz robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;

4) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, lub w innych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.

7. Określa się granice udokumentowanego złoża:

1) surowców ilastych „Krasiejów" – IC 2621 – zasoby kat. C1 (w systemie MIDAS) i powierzchni całkowitej 17,7564 ha (w tym 11,97 ha w obszarze planu);

2) surowców ilastych „Krasiejów" – IC 2621 – zasoby kat. B (w systemie MIDAS) i powierzchni całkowitej 32,3717 ha (w tym 30,91 ha w obszarze planu);

3) piasków formierskich „Krasiejów" – PF 1119 – o powierzchni całkowitej 5,4102 ha.

8. Określa się granice stanowiska dokumentacyjnego „Trias", w obszarze którego należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg publicznych KDG, KDL, KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się sytuowania słupów, znaków drogowych oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruchu osobom niepełnosprawnym;

2) nowe i przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 10.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 22. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-U, MNW-RZP, ML, U, U-ZP, U-KOP – 30%;

2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 23. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny usług (za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego),

b) tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL, 19KR, z drogi poza obszarem planu;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5,5 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2.

§ 24. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

4) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

5) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 9KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 900 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

§ 25. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW-RZM**, **2MNW-RZM**, **3MNW-RZM**, **4MNW-RZM**, **5MNW-RZM**, **6MNW-RZM**, **7MNW-RZM**, **8MNW-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) tereny usług (za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego).

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę zagrodową;

4) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej do 10 DJP;

6) dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów towarzyszących.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MNW-RZM: z drogi 2KR,

b) dla terenu 2MNW-RZM: z drogi 7KR,

c) dla terenu 3MNW-RZM: z drogi 1KR,

d) dla terenu 4MNW-RZM: z drogi 1KR,

e) dla terenu 5MNW-RZM: z drogi 10KR,

f) dla terenu 6MNW-RZM: z drogi 11KR, 17KR,

g) dla terenu 7MNW-RZM: z dróg poza obszarem planu,

h) dla terenu 8MNW-RZM: z drogi 12KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 12 m,

- dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe, inwentarskie:

- maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 8 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m^2.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów **zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML**, **2ML**, **3ML**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1ML: z drogi 1KR, 3KR, 5KR,

b) dla terenu 2ML: z drogi 1KR, 3KR, 5KR,

c) dla terenu 3ML: z drogi 1KR, 4KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki letniskowe:

- maksymalna wysokość – 8 m,

- dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) pozostała zabudowa:

- maksymalna wysokość – 6 m,
- dachy jak dla budynków letniskowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2.

§ 27. 1. Dla terenów **usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) tereny parkingu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) na terenie 1U w obszarze stanowiska dokumentacyjnego „Trias”, obowiązują przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U: z drogi 1KDD, z terenu 1U-ZP,

b) dla terenu 2U: z drogi 1KDD,

c) dla terenu 3U: z drogi 1KDD,

d) dla terenu 4U: z drogi 3KDL,

e) dla terenu 5U: z drogi 3KDL, 20KR,

f) dla terenu 6U: z drogi 18KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7;

3) dla terenu 1U, 5U, 6U, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 1U-KOP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 15 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 28. 1. Dla terenów **usług lub zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-ZP**, **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny usług,

b) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny wód powierzchniowych;

3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usług biurowych i administracji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz wyniesionych platform widokowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U-ZP: z drogi 1KDL, 18KR, z terenu 6U,

b) dla terenu 2U-ZP: z drogi 1KDL, 1KDD,

c) dla terenu 3U-ZP: z drogi 1KDL, 1KDD,

d) dla terenu 4U-ZP: z drogi 18KR, 20KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7;

3) dla terenu 1U-ZP, 4U-ZP dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 1U-KOP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna:

- dla terenu 1U-ZP: 0,001/0,1,
- dla terenu 2U-ZP: 0,001/0,2,
- dla terenu 3U-ZP: 0,001/0,2,
- dla terenu 4U-ZP: 0,001/0,4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1U-ZP: 0,15,
- dla terenu 2U-ZP: 0,2,
- dla terenu 3U-ZP: 0,2,
- dla terenu 3U-ZP: 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1U-ZP: 0,5,
- dla terenu 2U-ZP: 0,5,
- dla terenu 3U-ZP: 0,5,
- dla terenu 3U-ZP: 0,5;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków: do 5 m,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: do 15 m,

c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

§ 29. 1. Dla terenu **usług lub parkingu**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U-KOP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny usług,

b) tereny parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) z usług, o której mowa w pkt 2 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultu religijnego, biurowych i administracji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL, 2KDD, 18KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna: 0,001/0,4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 9 m,

b) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

§ 30. 1. Dla terenu **drogi głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 31. 1. Dla terenu **drogi lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 32. 1. Dla terenu **drogi dojazdowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, **2KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 33. 1. Dla terenu **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową analogicznie jak zapisano w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 34. 1. Dla terenu **komunikacji kolejowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie dopuszcza się:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) jezdnie.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,2,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków: do 15,0 m,

- dla pozostałej zabudowy: do 15,0 m, za wyjątkiem wież telekomunikacyjnych, dla których dopuszcza się wysokość do 50 m;

b) geometria dachów: dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia do 45° oraz dachy płaskie.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 35. Dla terenu **elektroenergetyki**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1IE**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 5KR;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m,

b) geometria dachu – dowolna;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 25 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m^2.

§ 36. Dla terenu **pompowni ścieków**; oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IKP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren pompowni ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren elektroenergetyki;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) geometria dachu – dowolna;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 10 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 m^2.

§ 37. Dla terenu **rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **7RN**, **8RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **13RN**, **14RN**, **15RN**, **16RN**, **17RN**, **18RN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny gruntów ornych oraz upraw,

b) tereny łąk i pastwisk;

2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);

3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,1,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

d) geometria dachu – dowolna,

e) realizacja wyłącznie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 38. Dla terenu **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS**, **12WS**, **13WS**, **14WS**, **15WS**, **16WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej lub naturalnej;

3) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);

4) na terenie dopuszcza się:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,

d) budowle i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 39. Dla terenu **lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL**, **12ZL**, **13ZL**, **14ZL**, **15ZL**, **16ZL**, **17ZL**, **18ZL**, **19ZL**, **20ZL**, **21ZL**, **22ZL**, **23ZL**, **24ZL**, **25ZL**, **26ZL**, **27ZL**, **28ZL**, **29ZL**, **30ZL**, **31ZL**, **32ZL**, **33ZL**, **34ZL**, **35ZL**, **36ZL**, **37ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);

3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 50 m;

4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 40. Dla terenu **zieleni naturalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN**, **14ZN**, **15ZN**, **16ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) drogi rolne;

4) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);

5) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,3,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,

d) geometria dachu – dowolna;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 41. Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usługi sportu i rekreacji;

3) na terenie dopuszcza się:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne,

c) ciągi piesze i rowerowe;

4) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL, 2KDD, 19KR;

5) wskaźniki, parametry oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,1,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 70;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,

e) geometria dachu – dowolna;

6) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzieleń pod infrastrukturę techniczną i drogową.

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

§ 42. Do planu miejscowego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Opolskiego wyrażoną w decyzji nr DRW-RRŁ.7151.2.13.2025.PZ z dnia 22 grudnia 2025 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,2219 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zlokalizowanych na nieruchomościach oznaczonych nr 251/149, 270/195, 301/170, 302/170, 312/170, 313/170, 411/161, 531/173 k.m.9 obręb Krasiejów.

§ 43. W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek w obrębie wsi Krasiejów, przyjęta uchwałą Nr VIII/58/00 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 29 marca 1999 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów, przyjęty uchwałą Nr XXX/279/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 26 stycznia 2009 r. z późn. zm. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Parku Triasowego DINOPARK w Krasiejowie, przyjęty uchwałą Nr XLII/400/10 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 22 lutego 2010 r.

§ 44. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Ozimku

Zygmunt Olbryt

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRASIEJÓW WSCHÓD

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/211/26 RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU Z DNIA 30 MARCA 2026 r.

SKALA 1:2000

LEGENDA:

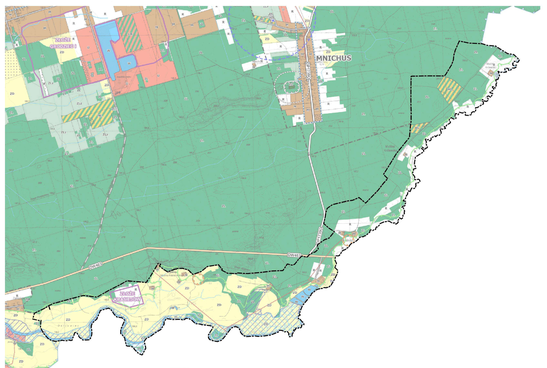
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (w metrach)
- MNI - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MNR - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- UL - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KDG - TERENY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DROGI LOKALNEJ
- KX - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- E - TERENY ELEKTROENERGETYKI
- RN - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- LS - TERENY LASU
- ZN - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ODLEGŁOŚĆ DO 7,5 M OD OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2% LUB NA KTÓRYCH ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO
- OBSZARY OBEJMUJĄCE TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU USZKODZENIA LUB ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- ODLEGŁOŚĆ 50 m OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- ZŁOŻE PIASKÓW FORMIERSKICH "KRASIEJÓW"
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY TURAWSKO-STOBRAWSKIE" (cały obszar objęty planem)
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 335 "KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" (cały obszar objęty planem)

0 250 500 750 1 000 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH:
PL-2000 STREFA 6 EPSG: 2177
Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GK.6642.198.2024.kMka_1609_P z dnia 01.02.2024 r.

Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziaja

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK
(Uchwała nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.)



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE
- GRANICE GMINY OZIMEK
- GRANICE OBSZARÓW OCHRONY PRAWNEJ

ZIELENIE
- NASTĘPSTWA DEWASTACJI ZIELENI

KIERUNEK OCHRONY WŁAŚCIWEGO PRZYKRYCIA GRUNTU
- GRANICE OBSZARU O PRZYWARSKIEJ KRAJOBRAZIE "LASY STOBRAWSKIE-TURAWSKIE"
- PLANIMETRIE WYLESIENIA TERENU (WARUNKI NACIĘĆ KRAJOBRAZU)
- OBSZAR ZALESIENIA
- OTWARTOŚĆ WIDOKOWA PRZYLOTOWE TRASY
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA TURAWKI PLB190004
- ESTHETIKA I UŻYTECZNOŚĆ OCHRONY "WARTOŚCIOWY"
- PRZEJATOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PRZEJATOWANY WŁAŚCIWY PRZYKRYCIE
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE ZIELENI O PRZEWAŻNIE PRZYLASTEK OCHRONNYCH
- OBSZAR OCHRONY ELEMENTÓW PAŃSTWOWEJ SIECI EKOLOGICZNEJ NATURA 2000 ORAZ PRZEJĘCIE PRZYRODNICZE ZGODNIE Z PLANEM OCHRONY DOLINY TURAWKI I DOLINY NYSY KŁODZKIEJ
- OBSZAR OCHRONY ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

ZASOBY KOPALIN
- OBSZAR DOKUMENTOWANIA CO JEST EKONOMICZNIE NAPŁYWALNYCH

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO KRAJOWEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA A – SCHOŁY I CENTRUM WŁOSKIEGO
- STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA B - PODSTREFA I CENTRUM WŁOSKIEGO
- STREFA C

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ESTHETIKA I WYSTĘPOWANIE SIECI KOMUNIKACYJNE
- ZLEWNIA PLANIT ZIELENIA
- ZLEWNIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ESTHETIKA I WYSTĘPOWANIE SIECI KOMUNIKACYJNE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- POSTULOWANY DO PRZEWIESZENIA FRAGMENT GAZOCIĄGU
- TERENY PRZEWIDZIANE POD CZĘŚCI OBSZAŁOŚCI, OBSZARÓW SKI PRZEWIDZIANYCH DO ESTETYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA, ZIELENI PRZYCZYNOWEJ O PLANIE DO 300 MPAŁ Z SUBSYSTEMAMI, NA PRZYKŁADZIE NA STOPIE KLUCZOWYM, PRAWNA
- MNCHOLAUS, OBIEKT WYCIONE
- ROWY

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
- DROGA KRAJOWA NR 45
- POSTULOWANY PRZEBIEG OBWOCNICY GRÓDZKA W ORAZ DROGI KRAJOWEJ NR 45
- DROGA WOJEWÓDZKA NR 403
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- POSTULOWANE UZUPEŁNIENIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO GMINY
- LINIA KOLEJOWA

STREFY OCHRONNE
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY
- STREFY OCHRONY OD UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

OBSZARY PROBLEMOWE
- OBSZARY ZDEGRADOWANY
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRAWA POZBAWIENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE

PRZEWAŻANIE TERENÓW
- MW - TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- M - TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NIEWIELKIEJ INTENSYWNOŚCI
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UW - TERENY USŁUG WIELKOŚCI 2.0 - 30 MPAŁ
- PW - TERENY ZABUDOWY UZYTKOWEJ I REMEKRACYJNEJ
- PU - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- PP - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- PU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH I ROLNYCH
- PR - TERENY ZIELEŃ UPRZĘDZIONEJ
- PZ - TERENY ZIELEŃ, REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH
- ZO - TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L - TERENY LASÓW
- LT - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KS - TERENY ZIELEŃ KOMUNIKACYJNEJ
- WS - TERENY LĄDÓW
- ZL - TERENY WYMAGAJĄCE DO ZALESIEŃ
- ZD - TERENY DOLINNE WYKLUCZONE Z ZABUDOWY
- R - TERENY ROLNICZE

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO ZGODNIE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE PRZYRODY
- GRANICE OBSZARU ZAMKNIĘTEGO WPISANE W REJESTRZE WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE

OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICE GMIN SĄSIEDZKICH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRASIEJÓW WSCHÓD

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXVI/211/26 RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU Z DNIA 30 MARCA 2026 r.

SKALA 1:2000

LEGENDA:

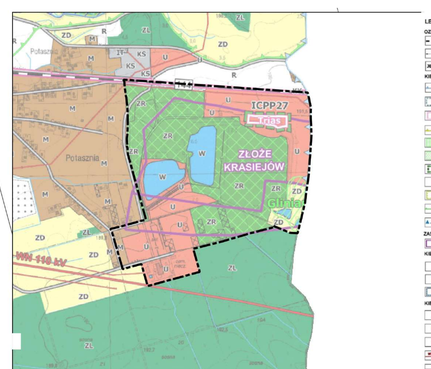
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (w metrach)
- MNW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U – TERENY USŁUG
- U-ZP – TERENY USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- U-KOP – TERENY USŁUG LUB PARKINGU
- KDL – TERENY DROGI LOKALNEJ
- KDD – TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KKK – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- IKP – TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW
- RN – TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE
- STREFA OGRANICZEŃ OD TRANSPORTU KOLEJOWEGO - 10 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- STREFA OGRANICZEŃ OD TRANSPORTU KOLEJOWEGO - 20 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- STREFA OGRANICZEŃ OD TRANSPORTU KOLEJOWEGO - 20 m OD OSI SKRAJNEGO TORU KOLEJOWEGO
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ODLEGŁOŚĆ DO 7,5 M OD OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ODLEGŁOŚĆ DO 15 M OD OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH "KRASIEJÓW"
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE 'TRIAS'
- OBSZAR KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO 16-318.57-131 "JURAPARK KRASIEJÓW"
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 335 "KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" (cały obszar objęty planem)
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY TURAWSKO-STOBRAWSKIE" (cały obszar objęty planem)

0 250 500 750 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH:
PL-2000 STREFA 6 EPSG: 2177
Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GK.6642.198.2024.MMa_1609_P z dnia 01.02.2024 r.

Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziaja

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK
(Uchwała nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.)



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE
- GRANICE GMINY OZIMEK
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- MIAJA NAZWY MIEJSCOWOŚCI

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE
- PLANOWANE POSZERZENIE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE TRIAS
- OBSZAR NATURA 2000 ZBIORNIK TURAWA PLB180004
- ISTNIEJĄCY UŻYTEK EKOLOGICZNY "WITONIÓW"
- PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROJEKTOWANY REZERWAT PRZYRODY
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE ZASIĘGU POWIERZCHNI LASÓW OCHRONNYCH
- OBSZAR GŁÓWNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO DOLINA WISKI MAŁA PANEW ORAZ KORYTARZE EKOLOGICZNE W DOLINACH RZEK LIŚWARA I MYSŁINA
- GRANICE GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH

ZASOBY KOPALIN
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA A – ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ISTNIEJĄCE MASZTY I WIEŻE KOMUNIKACYJNE
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- 110 kV ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- POSTULOWANY DO PRZENIESIENIA FRAGMENT GAZOCIĄGU
- TERENY PRZEZNACZONE POD LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500 kW WRAZ Z MAKSYMALNĄ DOPUSZCZALNĄ STREFĄ ODDZIAŁYWANIA
- WAŻNIEJSZE CIĘKI WODNE
- ROWY

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
- DK45 DROGA KRAJOWA NR 45
- POSTULOWANY PRZEBIEG OBWODNICY GRODZCA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 45
- DW463 DROGA WOJEWÓDZKA NR 463
- EP1T120 DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- POSTULOWANE UZUPEŁNIENIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO GMINY
- LINIA KOLEJOWA

STREFY OCHRONNE
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY
- STREFY OCHRONY OD UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

OBSZARY PROBLEMOWE
- OBSZAR ZDEGRADOWANY
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIAN PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MNW TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- M TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/US TERENY USŁUG REKREACJI I SPORTU
- MN/U TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ I REKREACYJNEJ
- PU TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- PP TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZR TERENY ZIELENI REKREACYJNO-USŁUGOWE
- ZO TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- W TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- CMT TERENY CMENTARZY
- IT TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- ZL TERENY LASÓW
- ZLZ TERENY WSKAZANE DO ZALESIEŃ
- ZD TERENY DOLINNE WYKLUCZONE Z ZABUDOWY
- R TERENY ROLNICZE

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- ICPP49 OZNACZENIE ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM WRAZ Z NUMEREM WSKAZANYM W TEKŚCIE STUDIUM
- TERENY ZAMKNIĘTE

OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH

Id: 00AC4ECD-FA92-4AD0-955E-7DDC3FEA49AD. Podpisany

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/211/26

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 30 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Wschód nie została wniesiona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miejska w Ozimku nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/211/26

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 30 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Wschód, Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) budowa i przebudowa dróg KDL, KDD i KR (stanowiących własność gminy Ozimek);
2) budowa nowych i przebudowa istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia w ramach przebudowy i budowy dróg publicznych.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Ozimek;
2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXVI/211/26

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 30 marca 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę