



ZRGG.6727.2.14.2020.JZ

Ozimek, dnia 2020-03-26

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2020-03-26

Wnioskodawca:
Urząd Gminy i Miasta w Ozimku
ul. ks. Jana Dzierżona 4B
46-040 Ozimek

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miasta i Gminy Ozimek Nr XXXIV/216/17 z dnia 2017-02-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec ogłosz. w dzienniku Województwa Opolskiego Nr - z dnia 2017-03-14, poz. 796.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 912/2, obręb Grodziec

- Tereny dróg publicznych - dojazdowe „3KDD1/2”
- Tereny dróg publicznych - dojazdowe „7KDD1/2”
- Tereny dróg publicznych - lokalne „1KDL1/2”
- Tereny dróg publicznych - lokalne „2KDL1/2”
- Tereny dróg publicznych - lokalne „3KDL1/2”
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „25MN”
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „38MN”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „7KDD1/2”, „3KDD1/2”

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.

Dla „3KDL1/2”, „2KDL1/2”, „1KDL1/2”

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.

Dla „25MN”, „38MN”

§ 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 wielopłociowe 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 ceglastym 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 bungalów;

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 poziomu 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.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

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 ładu przestrzennego

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

- 1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz stosowania ujednoczonej 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 m², 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 Grodzka 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 m² 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 m², 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 ujednolicony 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

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.

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 m² i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 400,0 m² i minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m,
 - c) zabudowy zagrodowej – 1000,0 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m,
 - d) zabudowy usługowej – 800,0 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 2) dla terenów ML minimalna powierzchnia działki gruntu - 500,0 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;
- 3) dla terenów UM minimalna powierzchnia działki gruntu - 800,0 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 4) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu - 800,0 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 5) dla terenów UST minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej - 500,0 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;
- 6) dla terenów UP minimalna powierzchnia działki gruntu - 1000,0 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 7) dla terenów RM minimalna powierzchnia działki gruntu - 1000,0 m², 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 wydzielenie 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;
- 2) 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 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, b) usługowej: 1 miejsca postojowe na 100 m² 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 m² powierzchni sprzedażowej, dla hoteli i moteli 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, dla pozostałych usług 1 miejsce postojowe na 100 m² 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 m² powierzchni sprzedażowej, dla innych usług 3 miejsca postojowe na 100 m² 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 m² 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.

5. Załączniki

- wrys z planu

BURMISTRZ OZIMKA
Mircea Wieszulek
Mircea Wieszulek

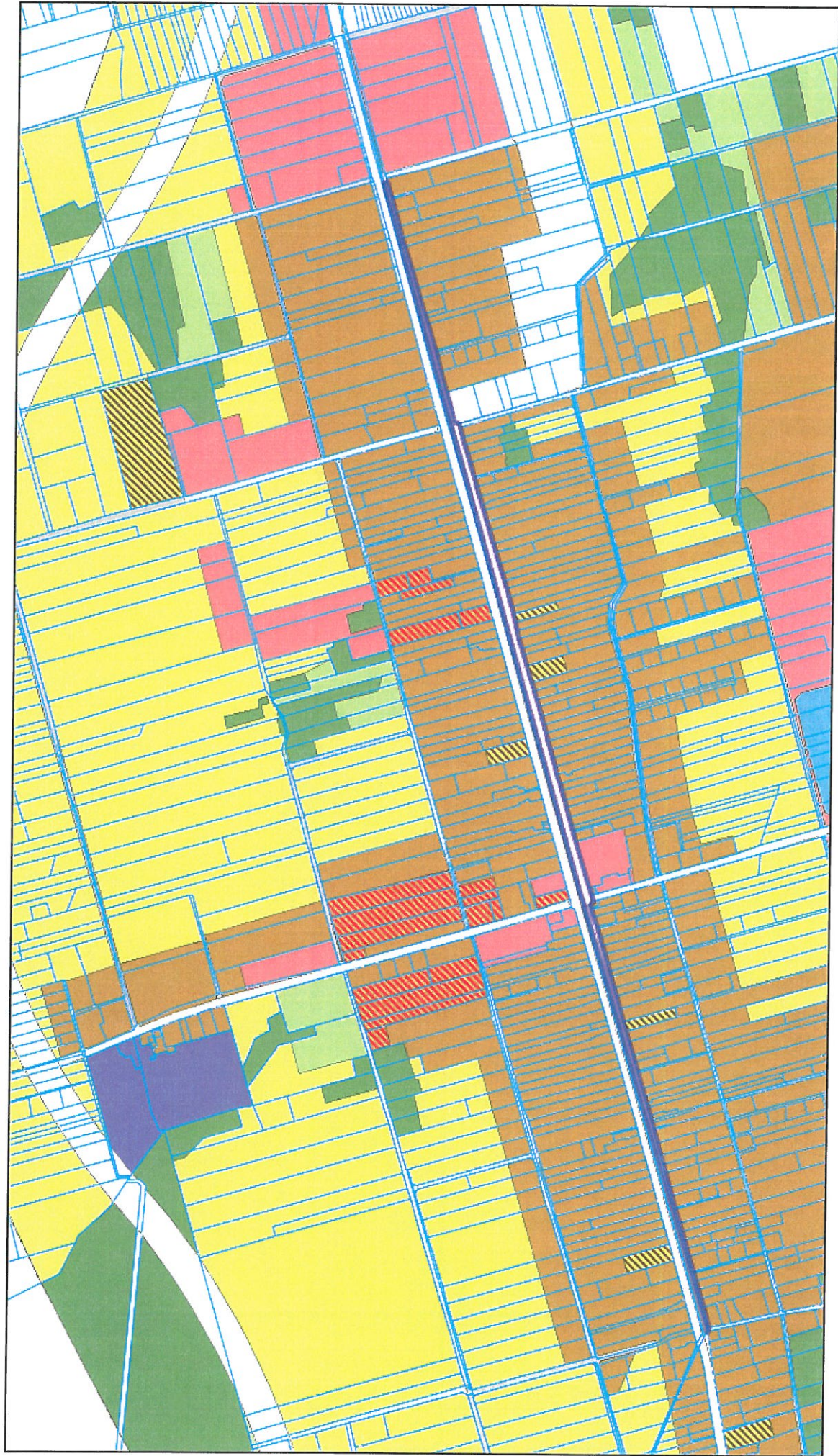
Otrzymują

1. Urząd Gminy i Miasta w Ozimku
ul. ks. Jana Dzierżona 4B
46-040 Ozimek
2. UG - WUG a/a

Sprawę prowadzi: Joanna Zielińska
tel: 774622857



Wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XXXIV/216/17 z dnia 2017-02-27
Załącznik do sprawy ZRGG.6727.2.14.2020.JZ, data wydania 2020-03-26
skala 1 : 10000



Dotyczy działki numer 912/2 z obrębu Grodziec

Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/216/17 z dn. 27.02.2017 r.

OGÓLNE



Granica planu



Obowiązująca linia zabudowy



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny zabudowy zagrodowej



Tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia



Tereny dróg publicznych - zbiorcze



Tereny dróg Gospodarczych, ciągów pieszo - rowerowych, dojazdów awaryjnych i dróg pożarowych



Tereny dróg publicznych - dojazdowe



Tereny dróg wewnętrznych



Elektroenergetyka



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej



Teren cmentarza



Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej



Tereny zabudowy usług oświaty



Tereny wód powierzchniowych



Rowy melioracyjne



Tereny zabudowy usługowej i wytwórczości



Tereny dróg publicznych - lokalne



Tereny lasów



Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki



Tereny dróg publicznych - główna ruchu przyspieszonego



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej



Tereny rolnicze



Tereny dróg publicznych - ekspresowa



Tereny zabudowy usług kultu religijnego

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków



Granice stref sanitarnych od terenu cmentarza



Strefa techniczna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia



Napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia



Granice obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (wyłącznie energia słoneczna)



Granica udokumentowanego złoża piasków kwarcowych



Linia kablowa projektowana



Granica obszaru zwartej zabudowy wsi Grodziec wg ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ozimek



Stacja transformatorowa projektowana



Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego



Obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu



Przepompownie ścieków



Stacje transformatorowe