

**UCHWAŁA NR XXIV/ 232 /12
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 29 października 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Biestrzynnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 84, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz uchwały Nr XVII/134/08 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik - po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek, przyjętego uchwałą Nr III/11/06 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 20 grudnia 2006 r., uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik, zwany dalej planem, obejmujący obszar ok. 420 ha w granicach administracyjnych sołectwa z pominięciem części kompleksów leśnych i rolnych na południu i północy obrębu.

2. Granice planu określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie formalnej podstawy działań inwestycyjnych, zmierzających do rozwoju i pożądaných przekształceń strukturalnych wsi Biestrzynnik.

§ 4. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty rolne oznaczone w ewidencji jako grunty klasy IV, V i VI, posiadające już zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskane do wcześniejszych planów albo nie wymagające uzyskania takich zgód, zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) grunty leśne nie stanowiące własności Skarbu Państwa, o powierzchni 0,3669 ha, objęte zgodą Marszałka Województwa Opolskiego DRW.7151.2.1.2012 z dnia 10 lutego 2012 r.

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

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN** ;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN-1** do **MN-22**
- 3) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zalesień - **MN/ZLp**
- 4) istniejące tereny rekreacji indywidualnej - **ML** ;
- 5) planowane tereny rekreacji indywidualnej - **ML-1** do **ML-15** ;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **RM** ;
- 7) tereny usług - **U** ;
- 8) tereny usług turystyki i wypoczynku - **UT** ;
- 9) tereny sportu i rekreacji - **US** ;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P** ;
- 11) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR** ;
- 12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich - **RU** ;

- 13) tereny obsługi leśnictwa – **LU** ;
- 14) tereny rolnicze - **R** ;
- 15) tereny lasów - **ZL** ;
- 16) tereny lasów - rezerwy na poszerzenie dróg publicznych – **ZLr**;
- 17) tereny zieleni przywodnej (łęgowej) - **ZW** ;
- 18) tereny planowanych zalesień i zadrzewień - **ZLp** ;
- 19) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP** ;
- 20) teren cmentarza - **ZC** ;
- 21) tereny wód śródlądowych (stojących i płynących) - **WS** ;
- 22) rowy melioracyjne - **W** ;
- 23) tereny dróg publicznych - **KDZ , KDL, KDD** ;
- 24) tereny dróg wewnętrznych - **KDW** ;
- 25) ciągi pieszo-jezdne - **KP** ;
- 26) parkingi publiczne – **KX** ;
- 27) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - **WZ** ;
- 28) główne przewody sieci wodociągowej - **Wz** ;
- 29) tereny urządzeń kanalizacji (planowane przepompownie ścieków) **P-1 - P-4** ;
- 30) główne przewody sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej (planowane) - **K** .
- 31) stacje transformatorowe 15/0,4 kV - **Et** ;
- 32) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - **E 110 kV**
- 33) napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne średniego napięcia - **E 15 kV** .

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

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 14) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) oznaczenia na rysunku planu:
 - a) granice planu;
 - b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi, przy czym:
 - w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (np. **MN,U**) można dokonać wyboru jednej z podanych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach,
 - w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego ukośnikiem (np. **MN/ZLp**) należy na całym terenie dokonać wyboru jednej ze wskazanych funkcji według odpowiednich dyspozycji planu;

- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - d) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - e) kierunki dostępności komunikacyjnej.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, określone w objaśnieniach rysunku planu jako orientacyjne mogą być uściślane w zakresie nie wpływającym istotnie na przyjęte w planie rozwiązania urbanistyczne, w szczególności na rozwiązania komunikacyjne.
3. Linie podziałów na działki budowlane określone w objaśnieniach rysunku planu jako zalecane mogą być zmieniane w sposób nie wpływający na ustalenia obowiązujące planu oraz na ustalenia orientacyjne, wymienione w ust. 2.
4. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano na rysunkach planu pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

§ 7. 1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

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

- 11) nośnik reklamowy: wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m², a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
 - 12) deszczownie ścieków rolniczych - stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi, służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych;
 - 13) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.
2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dróg publicznych, prawa wodnego, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz Polskie Normy.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓLNE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Mieszkalnictwo

§ 8. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **MN**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi.

2. Dopuszczalne kierunki zabudowy planowanej oraz zmian i uzupełnień zabudowy istniejącej na terenach **MN** :

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
 - 2) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
 - 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy istniejącej, także na wtórnie wydzielonych działkach;
 - 4) usługi nieuciążliwe (zdefiniowane w § 7 ust. 1 pkt 9) prowadzone przez zamieszkujących nieruchomość, w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń budynku mieszkalnego i towarzyszącego.
3. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, przebudowę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:
- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 49;
 - 2) budynki mieszkalne można realizować jako wolnostojące lub bliźniacze;
 - 3) linie nowej zabudowy: wskazane na rysunku planu jako obowiązujące lub nieprzekraczalne; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują istniejące linie zabudowy, wyznaczone wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. c, nie bliższe jednak niż:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi **KDZ**,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL**, **KDD** i **KDW**,
 - c) 12 m od granicy lasu;
 - 4) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
 - 5) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%, lub dotychczasowy jeżeli jest większy niż 30%;
 - 7) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
 - 8) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe:
 - a) w istniejących budynkach dwukondygnacyjnych,

- b) w nowych budynkach - w przypadku gdy na tej samej działce albo na działce sąsiedniej, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek posiadający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddasza;
- 9) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 10) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16,0 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 20,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
- 11) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 5) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m w przypadku budynku jednokondygnacyjnego i 7,3 m w przypadku budynku dwukondygnacyjnego;
- 12) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego (dach stromy lub płaski, kąt nachylenia połaci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów sąsiednich budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy; nie dopuszcza się dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci;
- 13) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 14) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z dachem stromym lub płaskim, w tym garażu; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 15) elewacje ścian zewnętrznych - tynkowane, z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych i blaszanych;
- 16) nie dopuszcza się wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m - nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
- 17) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, nie mniej niż jednak 2 miejsca.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: od **MN-1** do **MN-22** oraz teren oznaczony symbolem **MN,ZLp** – z przeznaczeniem podstawowym: zespoły planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi.

2. Na terenach **MN-1 – MN-22** oraz **MN/ZLp** ustala się się:

- 1) budowę nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
 - 2) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę, remonty istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
 - 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie po eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego przy ul. Dobrodzieńskiej, oznaczonym symbolem **MN,ZLp** jest możliwa po spełnieniu warunku określonego w § 25 ust. 3;
 - 4) realizację usług nieuciążliwych (zdefiniowanych w § 7 ust. 1 pkt 9) prowadzonych przez właściciela nieruchomości w lokalach użytkowych, zajmujących nie więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i towarzyszącego.
3. Zabudowę terenów **MN-1** do **MN-22** oraz **MN/ZLp** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:
- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 49;
 - 2) budynki mieszkalne można realizować jako wolnostojące lub bliźniacze;
 - 3) linie zabudowy: wskazane na rysunku planu jako obowiązujące lub nieprzekraczalne; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8,0 m od drogi powiatowej **KDZ**,
 - b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych;
 - c) 12,0 m od granicy lasu;

- 4) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%;
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
- 7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe - w przypadku gdy na działce sąsiedniej, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek posiadający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddasza;
- 8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 9) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 5) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednokondygnacyjnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 20,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
- 11) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu połąci pod kątem w przedziale 25 - 45 , pokryty dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego
- 12) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę w danym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych w tym samym zespole obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym rozpoczętym budynku; w budynkach mieszkalnych realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w jednym z budynków mieszkalnych na sąsiadującej działce;
- 13) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi, dopuszczalne lukarnami; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;
- 14) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących, jednokondygnacyjnych z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 15) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji z klinkieru oraz elementów elewacji z klinkieru, drewna, kamienia; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych;
- 16) nie zezwala się wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
- 17) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, jednak nie mniej niż 2.

§ 10. 1. Wyznacza się teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej, oznaczony symbolem **MN,U** , przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami towarzyszącymi, układem komunikacji wewnętrznej, infrastrukturą i zielenią, na którym obowiązują szczególne zasady w zakresie sposobu inwestowania.

2. Na terenie **MN,U** ustala się:

- 1) realizację zabudowy i zagospodarowania tylko całościowo, w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) budowę budynków i budowli usługowych;

- 4) realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i sąsiedniej zabudowie rekreacji indywidualnej (usługi gastronomii, usługi bytowe, usługi opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej i rehabilitacji, usługi handlu z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury i wyznaniowe); łączna powierzchnia przeznaczona pod wymienione usługi nie może być większa niż 50% terenu **MN,U** ;
 - 5) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych i usługowych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
 - 6) w zagospodarowaniu terenu należy obowiązkowo uwzględnić wewnętrzny układ dróg, ciągów pieszych i parkingów, nawiązujący do zewnętrznej komunikacji drogowej i uwzględniający wymagania przepisów przeciwpożarowych, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni osiedlowej i małą architekturę.
3. Zabudowę terenów **MN,U** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:
- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 49;
 - 2) linie zabudowy: wskazane na rysunku planu jako nieprzekraczalne; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6,0 m od dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
 - b) 12,0 m od granicy lasu;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: nie większy niż 40%;
 - b) w zabudowie usługowej: nie większy niż 60%;
 - 4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniejszy niż 40%;
 - b) w zabudowie usługowej: nie mniejszy niż 20%;
 - 5) liczba kondygnacji budynków:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe lub dwie kondygnacje nadziemne w zabudowie z dachami płaskimi;
 - b) w zabudowie usługowej: do dwóch kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze w budynkach ze stromym dachem;
 - 6) poziom podłogi parteru: na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
 - 7) wysokość budynków usługowych: do 12,0 m, mierząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych oraz szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych i usługowych: nie ustala się;
 - 9) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w przedziale 25 - 45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego; dopuszczalne także dachy płaskie; zaleca się jednolitą geometrię dachów w ciągach zabudowy;
 - 10) usytuowanie głównych kalenic budynków mieszkalnych i usługowych: nie ustala się;
 - 11) sposób doświetlenia poddaszy: oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi, dopuszczalne lukarnami; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddaszy w ciągach zabudowy;
 - 12) dopuszcza się budowę na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż jednego budynku towarzyszącego, jednokondygnacyjnego z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
 - 13) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji z klinkieru oraz elementów elewacji z klinkieru, drewna, kamienia; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych;
 - 14) nie zezwala się wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
 - 15) w granicach terenu **MN,U** należy urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu;
 - 16) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojsć po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 11. 1. Ustala się istniejące tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią urządzoną. Na terenach **ML** obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) linie nowej zabudowy: nieprzekraczalne według ustaleń rysunku planu, uwzględniające wymagane odległości zabudowy od rzek i stawów w obszarze chronionego krajobrazu; w pozostałych przypadkach obowiązują linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL**, **KDD** i **KDW**;
 - b) nieprzekraczalne: w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleń urządzona, zadrzewienia, las, zalesienia, wody powierzchniowe): nie mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 4) wysokość elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej (mierzona wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 5) - nie większa niż 4,3 m;
- 5) powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej: nie większa niż 100 m²;
- 6) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30° - 55°, dowolnym rozwiązaniu doświetlenia poddasza;
- 7) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego; dopuszczalne są także pokrycia strzechą i gontem w naturalnych kolorach tych materiałów;
- 8) wysokość ogrodzenia działki – do 1,5 m od powierzchni terenu, forma ogrodzenia ażurowa lub żywopłot, wyklucza się ogrodzenia monolityczne.
- 9) na terenach **ML**, dopuszcza się realizację:
 - a) jednego obiektu towarzyszącej, kubaturowej zabudowy gospodarczej lub rekreacyjnej, w tym wolnostojącego garażu, o wysokości i pozostałych gabarytach nie większych niż budynku rekreacyjnego oraz dostosowanego do niego stylem i wystrojem zewnętrznym;
 - b) zbiornika wodnego (stawu) spełniającego wymagania przepisów szczególnych;
 - c) niepublicznych boisk sportowych i basenów kąpielowych;
 - d) zalesień gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli obszar zalesienia przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia; w zalesieniach stosować gatunki odpowiednie dla warunków siedliskowych oraz uwzględniające roślinność potencjalną terenu.
2. Wyznacza się planowane tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami od **ML-1** do **ML-15**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią urządzoną. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy na planowanych terenach rekreacji indywidualnej:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²;
 - 2) wyklucza się wydzielanie i budowę dojazdowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych do obsługi terenów od **ML-1** do **ML-15**, innych niż wskazano na rysunku planu;
 - 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne według ustaleń rysunku planu, w pozostałych przypadkach obowiązują linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL**, **KDD** i **KDW**;
 - b) nieprzekraczalna: w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleń urządzona, zadrzewienia, las, zalesienia, wody powierzchniowe): nie mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
 - 5) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
 - 6) wysokość elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej (mierzona wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 5) - nie większa niż 4,3 m;
 - 7) powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej: nie większa niż 100 m²;
 - 8) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30° - 55°, dowolnym rozwiązaniu doświetlenia poddasza;
 - 9) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego; dopuszczalne są także pokrycia strzechą i gontem w naturalnych kolorach tych materiałów;
 - 10) wysokość ogrodzenia działki – do 1,5 m od powierzchni terenu, forma ogrodzenia ażurowa lub żywopłot, wyklucza się ogrodzenia monolityczne;
 - 11) dopuszcza się realizację:

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

Usługi i zabudowa produkcyjna

§ 12. 1. Tereny oznaczone symbolem **U**, przeznaczenie podstawowe: istniejąca i planowana zabudowa usługowa - usługi (handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa turystyki, agroturystyka, inne usługi komercyjne) oraz usługi o charakterze publicznym.

2. Na wymienionych w ust. 1 terenach **U** ustala się odpowiednio:

- 1) możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - c) działalności i zabudowy której przedmiotem jest zbiórka, magazynowanie, składowanie, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 3) możliwość utrzymania i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielonych mieszkań dla potrzeb właściciela i pracowników;
- 4) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w punkcie 2.

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

- 1) linie nowej zabudowy: wskazane na rysunku planu jako obowiązujące lub nieprzekraczalne; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują istniejące linie zabudowy (wyznaczone wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. c), nie bliższe jednak niż:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi **KDZ**,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL**, **KDD** i **KDW**;
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
- 3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się na terenach istniejącej zabudowy usługowej jeżeli zostanie to odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym;
- 6) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
- 7) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego;
- 8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom podłogi;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
- 10) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30 - 45°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 11) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 12) w granicach terenów **U** należy zapewnić:

- a) drogi wewnętrzne w tym drogi pożarowe do obiektów zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie odpowiedniej dla liczby osób korzystających z usług i zatrudnionych, według odpowiednich ustaleń planu.
- 13) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 13. 1. Teren oznaczony symbolem **P** - przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

- 1) obiektów produkcyjnych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 2) składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z wykluczeniem składowania odpadów oraz z wykluczeniem obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 3) obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 - 2;
 - 4) działalności i zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz działalności i zabudowy której przedmiotem jest zbiórka, magazynowanie, składowanie, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
 - 5) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe.
3. Dla terenu **P** ustala się obowiązujące zasady nowej zabudowy i zagospodarowania terenu :
- 1) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy od przyległych dróg: według ustaleń rysunku planu;
 - 2) liczba kondygnacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i administracyjnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wliczając ewentualne poddasze użytkowe;
 - 3) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz obiektów niekubaturowych - do 8 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
 - 4) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30 - 40 °, dopuszcza się także dachy płaskie;
 - 5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją terenu;
 - 6) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do całkowitej powierzchni terenu **P** - nie mniejszy niż 15 %;
 - 7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne w tym drogi pożarowe do obiektów zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych,
 - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu,
 - c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych :
 - pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
 - wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - na terenach towarzyszących baz transportowych i obiektów obsługi transportu: separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do planowanego systemu kanalizacji komunalnej,
 - d) urządzenia dźwiękochłonne lub zieleni izolacyjną w razie takiej potrzeby.

Tereny sportu, rekreacji i turystyki

§ 14. 1. Tereny oznaczone symbolem **US** -przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, sportu i rekreacji wodnej, wypoczynku kwalifikowanego, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów **US** :

- 1) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w miarę potrzeb i możliwości terenowych:

- a) plaże i kąpieliska,
 - b) łowiska ryb,
 - c) nabrzeża i pomosty do odłowów wędkarskich,
 - d) pomosty dla łodzi i rowerów wodnych,
 - e) boiska sportowe,
 - f) niezbędne zaplecze sanitarne,
 - g) obiekty małej gastronomii o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - h) zieleń urządzoną z elementami małej architektury,
 - i) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - j) ogrodzenie terenu;
- 2) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m, przystosowane do korzystania przez osoby niepełno-sprawne, poruszające się na wózkach;
 - 3) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;
 - 4) miejsca postojowe dla pojazdów, także dla osób niepełnosprawnych urządzeń w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, według odpowiednich ustaleń planu

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

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

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

- 1) budowę obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
- 2) realizację budynku jednorodzinnego i mieszkań dla właścicieli i obsługi;
- 3) realizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych;
- 4) przebudowę, rozbudowę i remonty budynków istniejących;
- 5) zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe w ramach podstawowego przeznaczenia terenu;
- 6) realizację dróg i placów wewnętrznych oraz urządzeń i sieci infrastrukturalnych.

4. Na terenach usług **UT** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie nowej zabudowy: według ustaleń rysunku planu, w przypadku ich braku obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL**, **KDD** i **KDW**;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie większy niż 50%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 30 % powierzchni terenu, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;
- 4) wysokość i forma zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddasza użytkowego, zabudowę kształtować z nawiązaniem, w zakresie ukształtowania bryły, formy i spadków dachu, do tradycyjnej zabudowy istniejącej w Biestrzynie i okolicy, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją zabudowy;
- 5) szerokość elewacji frontowej i poziom podłogi parteru budynków: nie ustala się;
- 6) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30 - 45°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 7) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 8) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić zieleń urządzoną, urządzenia rekreacyjne, oświetlenie i obiekty małej architektury;
- 9) w realizacji obiektów usługowych uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 10) w granicach terenów **UT** należy zapewnić:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych,

- b) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla liczby osób korzystających z usług i zatrudnionych, według odpowiednich ustaleń planu.

Tereny użytkowane rolniczo i lasy

§ 16. Plan ustala obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

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

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

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

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

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

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa) istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz budynków na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w takim przypadku obowiązują warunki określone odpowiednio dla terenów zabudowy zagrodowej **RM** lub mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ;
- 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczną) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w ust. 3.

3. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązują zakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko;
- 2) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) w jednym gospodarstwie rolnym, oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złoonych;
- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

4. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.

5. Nową zabudowę oraz rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów:

- 1) linie nowej zabudowy: wskazane na rysunku planu jako obowiązujące lub nieprzekraczalne, uwzględniające wymagane odległości zabudowy od rzek i stawów w obszarze chronionego krajobrazu; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują istniejące linie zabudowy (wyznaczone wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. c), nie bliższe jednak niż:

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi **KDZ** ,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL** , **KDD** i **KDW** ;
 - d) 12,0 m od granicy lasu;
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym od lasu – 12,0 m;
 - 3) w razie przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
 - 4) ściany budynku inwentarskiego oraz budynku gospodarczego, posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8,0 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce - istniejących lub takich dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;
 - 6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe w przypadku gdy na sąsiedniej działce, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek posiadający dwie lub więcej kondygnacji nadziemne nie wliczając poddasza;
 - 7) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
 - 8) szerokość elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, jednak nie może przekraczać 16,0 m;
 - 9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połączy pod kątem 25 - 45 ; dopuszcza się dach płaski w przypadku gdy na sąsiedniej działce, stykającej się co najmniej jednym punktem z działką zabudowywaną, istnieje już budynek mieszkalny z dachem płaskim; nie dopuszcza się dachów jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połączy;
 - 10) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działki; w budynkach mieszkalnych realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w jednym z budynków mieszkalnych na sąsiadującej działce;
 - 11) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połączonymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;
 - 12) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 13) elewacje oraz elementy ścienne i dachowe w budynku mieszkalnym, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t.zw. sidingowych i blaszanych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
 - 14) zabudowę gospodarczą dostosować do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
 - 15) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń planu.
- § 19.1.** Na terenach specjalistycznej produkcji rybackiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPR** ustala się:
- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy istniejących urządzeń wodnych, w tym stawów, kanałów, urządzeń piętrzących i hodowlanych oraz towarzyszących obiektów budowlanych,
 - 2) budowę nowych urządzeń wodnych i obiektów służących racjonalnej produkcji rybackiej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6,
 - 3) utrzymanie istniejących terenów rolniczych i leśnych, wód oraz zieleni przyrodnej i zieleni urządzonej, według odpowiednich ustaleń planu.
2. Na terenach **RPR** obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy nowych budynków od przyległych dróg: według ustaleń rysunku planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi;
- 2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej, mierzona od powierzchni terenu do kalenicy dachu - do 10 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
- 3) wysokość budynków administracyjnych, laboratoryjnych i socjalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych wliczając poddasze użytkowe;
- 4) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
 - b) uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - c) realizację i utrzymanie wewnętrznej sieci kanalizacji zakładowej i urządzeń gospodarki zużytymi wodami hodowlanymi, zapewniającymi ich odpowiednie podczyszczenie przed zrzutem do rzeki Libawki,
 - d) zapewnienie odpowiednich warunków chowu i hodowli ryb oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, w tym profilaktyczne stosowanie preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

§ 20. 1. Na terenach oznaczonych symbolem **RU** ustala się przeznaczenie podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwach rybackich z zapleczem administracyjnym, socjalnym i mieszkaniowym, naukowo – badawczym.

2. Na terenach **RU** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy od przyległych dróg i ulic - według ustaleń rysunku planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi i ulice;
 - 2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 8 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
 - 3) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych, laboratoryjnych i innych służących obsłudze gospodarki rybackiej: do 2 kondygnacji nadziemnych, wliczając poddasze użytkowe;
 - 4) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkań dla właściciela oraz obsługi gospodarstwa rybackiego,
 - b) pokoi gościnnych,
 - c) zaplecza szkoleniowego, socjalnego, laboratoryjnego i gastronomicznego.
3. W zagospodarowaniu terenów **RU**, oprócz zabudowy i urządzeń służących bezpośrednio funkcji podstawowej i funkcjom towarzyszącym należy przewidzieć :
- 1) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
 - 2) utrzymanie istniejącej zieleni parkowej oraz realizację zieleni urządzonej na nie mniej niż 10 % powierzchni pozostałego terenu,
 - 3) uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi i substancjami ropopochodnymi,
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej - wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe.

§ 21. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny lasów **ZL**, z wyróżnieniem terenów **ZLr** w pasach rezerwy przeznaczonych na poszerzenie dróg publicznych **KDZ-2**, **KDL-4**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**,
 - 2) tereny planowanych zalesień, oznaczone symbolem **ZLp**,
 - 3) tereny obsługi leśnictwa, oznaczone symbolem **LU**.
2. Na terenach lasów **ZL** oraz na terenach **ZLp** po zrealizowaniu planowanych zalesień obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;
 - 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu;
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów, dopuszczenie nie dotyczy terenów **ZLr**;

- 4) obowiązuje zakaz odkrywkowego wydobywania surowców mineralnych, także w granicach udokumentowanego złoża piasków formierskich „Dylaki”.
3. Zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia.
- § 22.** 1. Na terenach obsługi leśnictwa, oznaczonych symbolem **LU** – ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym wraz z budynkami (leśniczówka) i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **LU** :
- 1) przebudowa, remonty i zmiana funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - 2) budowa nowych budynków gospodarczych i garaży służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - 5) budowa dróg, placów wewnętrznych, zjazdu z dróg publicznych oraz parkingu z liczbą miejsc postojowych według ustaleń rozdziału 6,
 - 6) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej.
3. Przebudowę, remonty i zmianę funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z gospodarką leśną na terenach **LU** należy realizować według odpowiednich zasad ustalonych w planie dla terenów **MN** .

Tereny zieleni, wody

§ 23. 1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:

- 1) **ZW** - zieleń przywodna (łęgowa);
 - 2) **ZP** - zieleń urządzona przyuliczna, skwery;
 - 3) **ZC** - cmentarz;
 - 4) nie wyodrębnione w planie tereny zieleni urządzonej – parkowej, przydrożnej, izolacyjnej w granicach terenów: obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich - **RU** ,specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR** ,obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P** , sportu i rekreacji - **US** , usług turystyki i wypoczynku - **UT** , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - **MN,U** , dróg publicznych - **KDZ** , **KDL** , **KDD** .
2. Na wyodrębnionych terenach zieleni przywodnej, po obu stronach części koryta rzeki Libawki, oznaczonych symbolem **ZW** , ustala się :
- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy i wymiany drzewostanu i zakrzewień, z zastosowaniem gatunków reprezentujących miejscową florę;
 - 2) ograniczenie wycinek do zabiegów pielęgnacyjnych.
3. Na terenach zieleni urządzonej **ZP** , oprócz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, średniej i trawiastej zaleca się realizację publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia, szaleatów publicznych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych, określonych w rozdziale 3.
4. W zagospodarowaniu terenu cmentarza **ZC** należy uwzględnić w zależności od potrzeb:
- 1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, kaplicę, zieleń o założeniu parko-wym i część gospodarczą;
 - 2) kaplicę cmentarną;
 - 3) ogrodzenie z trwałego materiału, o wysokości 1,2 - 2,0 m;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantem naziemnym;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - 6) urządzenie w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza parkingu publicznego **KX** - według ustaleń rysunku planu;
 - 7) mały obiekt usługowo-handlowy (kwaciarnia, obsługa cmentarza) na wydzielonym miejscu przy wejściu;
 - 8) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach, usytuowanych w wyznaczonych i osłoniętych miejscach, wywóz na wysypisko.

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

§ 24. Ustala się tereny wód śródlądowych stojących i płynących (stawów i cieków podstawowych) - **WS** oraz rowów melioracyjnych **W**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami wodnymi i zielenią. W użytkowaniu wymienionych wód należy stosować następujące zasady:

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

Rozdział 2.

Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

§ 25. 1. Wyznacza się obiekty budowlane wymagające rehabilitacji lub likwidacji oraz tereny wymagające przekształceń i rekultywacji w związku z zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:

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

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 26. 1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:

- 1) tereny zieleni urządzonej **ZP**: skwery i zieleńce przyuliczne,
 - 2) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDZ**, **KDL**, **KDD**, gminne drogi (ulice) wewnętrzne **KDW**, parkingi publiczne **KX**;
 - 3) tereny sportu i rekreacji **US**, tereny usług turystyki i wypoczynku **UT** oraz tereny usług **U** - za zgodą właścicieli lub władających tymi terenami.
2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się możliwość, po uzyskaniu zezwolenia Burmistrza Ozimka oraz zarządcy drogi w odniesieniu do pasa drogowego:
- 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
 - 2) lokalizowania małych punktów handlowych i gastronomicznych (w tym ogródków letnich) w obiektach o powierzchni w obrysie zewnętrznym nie większej niż 15 m², nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) lokalizowania przystanków autobusowych;
 - 4) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;

5) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 7 ust. 1 pkt 11.

§ 27. Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny oznaczone symbolem **US** oraz tereny komunikacji i zieleni publicznej wymienione w § 26 ust. 1, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

- 1) **KDZ-1** - droga powiatowa nr 1732 O, relacji: DW 463 – Biestrzynnik – Dylaki, w ciągu części ul. Ozimskiej, klasy Z- zbiorcza, o przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających: 12,0 – 16,0 m; w granicach planu znajduje się odcinek o długości 0,56 km, szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 12 - 16 m; dostępność z posesji przyległych do ul. Ozimskiej oraz dróg bocznych;
- 2) **KDZ-2** - droga powiatowa nr 1732 O, relacji: DW 463 – Biestrzynnik – Dylaki, w ciągu całej ul. Cmentarnej, klasy Z- zbiorcza, o przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających: 12,0 m; w granicach planu znajduje się odcinek o długości 0,85 km, szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 7 - 10 m; planowane poszerzenie na całej długości do 12,0 m, dostępność z posesji przyległych do ul. Cmentarnej oraz dróg bocznych;
- 3) **KDL-1** -droga gminna, odcinek ul. Ozimskiej od ul. Cmentarnej do ul. Michalońskiej, docelowo klasy L- lokalna, o przyjętej w planie szerokości 12,0 – 16,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających 12,0 m - 16,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,46 km; dostępność z posesji przyległych do ul. Ozimskiej i dróg bocznych;
- 4) **KDL-2** -droga gminna, ul. Michalońska, docelowo klasy L- lokalna, o przyjętej w planie szerokości 10,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 m - 10,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,86 km; planowane poszerzenie na całej długości do 10,0 m, dostępność z posesji przyległych do ul. Michalońskiej i dróg bocznych;
- 5) **KDL-3** -droga gminna, zachodni odcinek ul. Poliwodzkiej, docelowo klasy L- lokalna, o przyjętej w planie szerokości 10,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 m - 9,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,70 km; planowane poszerzenie na całej długości do 10,0 m, dostępność z posesji przyległych do ul. Poliwodzkiej i dróg bocznych;
- 6) **KDL-4** – ul. Dobrodzieńska i część ul. Poliwoda, droga gminna, docelowo klasy L- lokalna, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 - 10,0 m, długości 2,4 km, dostępność nieograniczona, planowane poszerzenie do 10,0 m na odcinku od ul. 1 Maja do skrzyżowania z ul. Polną, oraz do 8,0 m w dalszym biegu do skrzyżowania z ul. Poliwoda;
- 7) **KDD-1** - ul. Dylakowska, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 – 12,0 m, długość 1,3 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie zwężeń do szerokości 10,0 m;
- 8) **KDD-2** – odgałęzienie ul. Dylakowskiej, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 9,0 m, długości 0,7 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie do 10,0 m na odcinku graniczącym istniejącą i planowaną zabudową;
- 9) **KDD-3** – odgałęzienie ul. Cmentarnej, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 – 12,0 m, długości 0,46 km, dostępność nieograniczona; planowany nowy odcinek długości 100 m (do połączenia z ul. Cmentarną) oraz poszerzenie zwężeń do 10,0 m na całej długości;
- 10) **KDD-4** – ul. 1 Maja, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 - 16,0 m, długości 0,4 km, dostępność nieograniczona;
- 11) **KDD-5** – ul. Polna, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 - 8,0 m, długości 1,1 km, dostępność nieograniczona, planowany nowy odcinek długości 150 m (do połączenia z ul. Dobrodzieńską) oraz poszerzenie do 10,0 m na całej długości;
- 12) **KDD-6** – droga gminna, wschodni odcinek ul. Poliwodzkiej, docelowo klasy D- dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 6,0 m - 9,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,60 km; dostępność nieograniczona;
- 13) **KDD-7** – północne przedłużenie ul. Ozimskiej (KDL-1) od skrzyżowania z ul. Michalońską do granicy planu, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 11,0 - 13,0 m, długości 0,6 km, dostępność nieograniczona;
- 14) **KDD-8** – odnoga ul. Poliwoda (w obszarze zabudowanym), droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 m, długości 0,3 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie do 8,0 m;

15) **KDD-9** – odnoga ul. Poliwoda, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 - 9,0 m, długości 0,75 km, dostępność nieograniczona.

§ 29. 1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą:

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

§ 30. Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach **U**, **US**, **UT**, **P**, oraz na terenach **MN**, **RM** i **RU** w przypadku realizowania usług:
 - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 - 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,
 - c) 2 - 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych.

§ 31. 1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej, poprzez:

- 1) remonty i przebudowę drogi powiatowej nr 1732 O (**KDZ-1**, **KDZ-2**) i lokalnych dróg gminnych (**KDL-1**, **KDL-2**, **KDL-3**, **KDL-4**), oraz ich poszerzenie do normatywnych szerokości pasów drogowych - na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
 - 2) remonty i przebudowę gminnych dróg dojazdowych **KDD** z odgałęzieniami i skrzyżowaniami w ciągach tych dróg, w tym poszerzenia na odcinkach wskazanych na rysunku planu - do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń § 28 i rysunku planu;
 - 3) budowę nowych dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW**, według ustaleń rysunku planu;
 - 4) remonty, przebudowę i rozbudowę, w tym poszerzenia, istniejących dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW** według potrzeb i ustaleń rysunków planu.
2. W realizacji przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić:
- 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
 - 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
 - 3) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.
3. Budowa lub przebudowa zjazdu indywidualnego z drogi publicznej wymienionej w § 26 może nastąpić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Pasy rezerwy terenów leśnych (**ZLr**) na poszerzenie dróg **KDZ-2**, **KDL-4**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, wyznacza się w celu umożliwienia rozbudowy tych dróg do parametrów normatywnych; tereny w pasach rezerwy - do czasu wykorzystania w planowanym celu - należy użytkować w dotychczasowy sposób.
5. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających drogę powiatową i drogi gminne, ze względu na istniejące zainwestowanie, dopuszcza się utrzymanie pasa drogowego w stanie istniejącym.

§ 32. 1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy urządzić, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:

- 1) ruch kołowy;
- 2) ruch rowerowy, w tym ścieżki rowerowe w poboczach ul. Dylakowskiej, ul. Leśnej, ul. Dobrodzieńskiej i ul. Poliwoda (fragmenty tras wojewódzkich nr 111, 115, 401);
- 3) ruch pieszy (chodniki);
- 4) ekrany akustyczne i inne urządzenia zmniejszające uciążliwość akustyczną drogi na sąsiadujących terenach, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu;
- 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
- 6) infrastrukturę techniczną nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty przeciwpożarowe;
- 7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
- 8) zieleń przyuliczną.

2. Infrastrukturę techniczną liniową, nie związaną z drogą - przewody wodociągowe i kanalizacyjne - należy prowadzić w układach podziemnych, a przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej także jako napowietrzne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 33. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną:

- 1) w zakresie średnich napięć - z GPZ Ozimek istniejącymi liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **E 15 kV** ;
 - 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych symbolem **Et** :
 - a) Biestrzynnik Wieś - stacja wewnątrzowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - b) Biestrzynnik Dobrodzieńska - stacja wewnątrzowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - c) Biestrzynnik Polna - stacja słupowa mocy znamionowej 125 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - d) Biestrzynnik Dobrodzieńska II - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 400 kVA
 - e) Biestrzynnik Poliwodzka - stacja słupowa mocy znamionowej 125 kVA, maksymalnej - 250 kVA
2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania, rozbudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zaopatrujących nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonach: ul. Dylakowska – ul. Cmentarna, ul. Polna – ul. Dobrodzieńska oraz zabudowy letniskowej w rejonie ul. Poliwoda.

3. Inwestycje o których mowa w ust. 2 należy realizować w miarę pojawiających się potrzeb, w miejscach wyznaczonych według koncepcji programowo-przestrzennych i projektów zagospodarowania terenu.

4. Utrzymuje się w dotychczasowym przebiegu jednotorową linię wysokiego napięcia 110 kV relacji G.P.Z. Ozimek – G.P.Z. Bierdzany, oznaczoną w planie symbolem **E 110 kV** , dopuszcza się przebudowę i rozbudowę tej linii.

5. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć należy w miarę potrzeb skablować na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

§ 34. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z lokalnego wodociągu publicznego „Biestrzynnik” (**Wz**) i stacji wodociągowej w Biestrzynie, oznaczonej symbolem **WZ** ;
 - 2) w miarę potrzeb przewiduje się wymianę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę na terenach planowanego zainwestowania, z uwzględnieniem wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej a także budowę nowych przewodów tranzytowych;
 - 3) wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zbiorników wodnych **WS**; wymaga to urządzenia odpowiednich dojazdów i ramp, umożliwiających pobór wody przez samochody pożarnicze.
2. Dopuszcza się wykonanie i eksploatację dodatkowych ujęć wód podziemnych, indywidualnych i zbiorowych na obszarze planu, po spełnieniu warunków przewidzianych w przepisach odrębnych.
3. Sieci wodociągowe o średnicy nominalnej DN 250 i większej, biegnące w ciągach ulic oraz na terenach usług (**U**) i terenach obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (**P**) należy wyposażać w hydranty umożliwiające intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

§ 35. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

1. Odprowadzanie ścieków komunalnych - planowaną siecią kanalizacji zbiorowej, grawitacyjną i grawitacyjno – tłoczną (**K**) z przepompowniami (**P-1** do **P-4**), do oczyszczalni w Antoniewie, przy czym:

- 1) przewiduje się budowę głównych i rozdzielczych przewodów sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) do czasu zrealizowania zbiorowego systemu kanalizacji - budowę i czasowe korzystanie z bezodpływowych, szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków,
 - b) budowę indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków (oczyszczalni przydomowych) na działkach rekreacji indywidualnej **ML** , położonych dalej niż 300 m od głównych przewodów planowanej sieci kanalizacji komunalnej, pod warunkiem że realizacja tych urządzeń nie naruszy ustaleń decyzji administracyjnych ustanawiających strefę ochronną ujęcia wód podziemnych oraz nie będzie sprzeczna z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi:

- ilości ścieków oczyszczanych (nie więcej niż 5 m³/dobę),
- dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczenia oczyszczonych ścieków, odprowadzanych do wód i ziemi,
- minimalnej warstwy gruntu pomiędzy miejscem wprowadzania ścieków do ziemi a najwyższym użytkowym poziomem wodonośnym,
- zachowania minimalnych odległości elementów oczyszczalni od granic działki, ulic, ciągów pieszych i ujęć wody.

2. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenów o nawierzchni utwardzonej - do sieci kanalizacji deszczowej - krytej i otwartej, z wyłączeniem powszechnego korzystania z rowów odwadniających jezdnie ulic; docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji deszczowej, także studnie i rowy chłonne, pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów),
 - 2) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z posesji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i zabudowy zagrodowej - mogą być odprowadzane do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
 - 3) na terenach niewymienionych w punkcie 2 dopuszcza się z odprowadzenie niezanieczyszczonej wody opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
3. Odprowadzanie ścieków przemysłowych - do sieci kanalizacji komunalnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia.
4. Odprowadzenie wód zużytych do celów hodowlanych w gospodarstwach rybackich – w sposób określony w pozwoleniu wodnoprawnym, wydanym na podstawie przepisów prawa wodnego.

§ 36. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię cieplną obowiązują ustalenia:

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

§ 37. 1. W zakresie telekomunikacji przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych podziemnych, wyjątkowo także napowietrznych;
- 2) rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych;
- 3) realizację:
 - a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,
 - b) sieci szerokopasmowych,
 - c) stacji i urządzeń telefonii bezprzewodowej.

2. W przypadku realizacji telekomunikacyjnych urządzeń wieżowych i kontenerowych należy unikać eksponowania ich w krajobrazie przez odpowiednią lokalizację, ograniczenie gabarytów, wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów oraz maskowanie zielenią lub w inny sposób.

§ 38. 1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i pojemnikach, z uwzględnieniem zbiórki selektywnej, zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę, według dyspozycji gminnego planu gospodarki odpadami i przepisów dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 2) wykorzystanie odpadów w postaci niezanieczyszczonej masy ziemnej z wykopów budowlanych - do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczanie nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na obszarze gminy;
- 3) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w tym przemysłowymi i niebezpiecznymi - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów regulujących gospodarkę odpadami.

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

§ 39. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom - należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust. 1 wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami, w tym na terenach rolniczych **R**, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

Rozdział 6.

Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

- 1) zakazu lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;
- 2) zakazu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju istniejących przed wejściem w życie nin. uchwały oraz przypadków dopuszczonych w § 35, zrealizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) zakazu bezpośredniego stosowania komunalnych osadów ściekowych, także ustabilizowanych, na gruntach rolnych;
- 4) zakazu innych form wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenia wód zużytych w celach hodowlanych z gospodarstw rybackich;
- 5) zakazu składowania i unieszkodliwiania odpadów;
- 6) zakazu lokalizowania zakładów i obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 7) zakazu odkrywkowego wydobywania surowców mineralnych, w tym także z udokumentowanego złoża piasków formierskich „Dylaki”.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania;
 - 2) z ustalonymi w planie szczegółowymi zakazami i ograniczeniami.
3. Wyklucza się tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania dla zakładów.

§ 43. Ustala się tereny na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisach szczególnych:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) i na terenach usług (**U** , **UT**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 1) w przypadku zlokalizowania na terenach usług (**U**) placówek oświaty i wychowania -obowiązują na nich dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych z czasowym pobytom dzieci i młodzieży;
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) po zrealizowaniu przeznaczenia docelowego, na terenach:
 - sportu i rekreacji(**US**),
 - zabudowy letniskowej (**ML**),
 - wód śródlądowych (**WS**),
 - planowanych zalesień (**ZLp**) oraz na terenach lasów (**ZL**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 44. 1. Stwierdzone lub potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć wymienionych w § 42 ust. 1 i 2 powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny przedsięwzięć lokalizowanych na terenach:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) strefa „W” ochrony archeologicznej - stanowisko archeologiczne na działkach nr 196/7, 198/77, 314/80 przy ul. Poliwodzkiej;
- 2) strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” obejmujące:
 - a) czynny cmentarz rzymsko-katolicki, położony przy ul. Cmentarnej (teren **ZC**),

b) zespół dworsko-parkowy z zachowanymi zabudowaniami folwarcznymi w Poliwodzie (tereny RU i U).

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

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

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

- 1) dwór, Poliwoda 18 (nr ewid. 51/1309)
- 2) stajnia i wozownia dworska, Poliwoda 18 (nr ewid. 63/1309)
- 3) park dworski wokół dawnego dworu, Poliwoda (nr ewid. 52/1309)
- 4) cmentarz komunalny (nr ewid. 207/1309)
- 5) wylęgarnia ryb w zespole dworskim, Poliwoda (nr ewid. 326/1309)
- 6) kapliczka dzwonnica, ul. Ozimska /Jacka (nr ewid. 48/1309)
- 7) kapliczka przydrożna, ul. Michalońska, koło nr 5 (nr ewid. 49/1309)
- 8) kapliczka przydrożna, Poliwoda, koło nr 18 (nr ewid. 50/1309)
- 9) remiza strażacka, ul. Ozimska, koło nr 16 (nr ewid. 55/1309)
- 10) zespół młyna (dom młynarza, stodoła), ul. Cmentarna 8 (nr ewid. 66/1309)
- 11) most drogowy, ul. Ozimska (nr ewid. 86/1309)
- 12) dom i stodoła, ul. Cmentarna 10 (nr ewid. 65/1309)
- 13) dom, ul. Dobrodzieńska 2 (nr ewid. 67/1309),
- 14) dom, ul. Dobrodzieńska 6 (nr ewid. 68/1309),
- 15) dom i stodoła, ul. Dobrodzieńska 7 (nr ewid. 69/1309)
- 16) dom i stodoła, ul. Dobrodzieńska 8 (nr ewid. 70/1309),
- 17) dom i budynek gospodarczy, ul. Dobrodzieńska 9 (nr ewid. 71/1309),
- 18) dom, ul. Dobrodzieńska 19 (nr ewid. 183/1309),
- 19) dom, ul. Dylakowska 22 (nr ewid. 72/1309),
- 20) dom, ul. Dylakowska 24 (nr ewid. 73/1309),
- 21) dom i stodoła, ul. Dylakowska 32 (nr ewid. 74/1309),
- 22) dom, ul. Dylakowska 44 (nr ewid. 75/1309),
- 23) dom i stodoła, ul. Jacka 2 (nr ewid. 77/1309),
- 24) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Jacka 3 (nr ewid. 78/1309),
- 25) dom, ul. Leśna 1 (nr ewid. 64/1309),
- 26) leśniczówka w zagrodzie (dom mieszkalny, stodoła, wędzarnia), ul. Leśna 6 (nr ewid. 62/1309),
- 27) dom, ul. 1 Maja 14 (nr ewid. 82/1309),
- 28) dom, ul. Michalońska 1 (nr ewid. 79/1309)
- 29) dom i chlew, ul. Michalońska 4 (nr ewid. 80/1309)
- 30) dom, ul. Michalońska 8 (nr ewid. 81/1309)
- 31) dom, ul. Ozimska 2 (nr ewid. 56/1309)
- 32) gospoda, ul. Ozimska 14 (nr ewid. 58/1309)
- 33) domy w zagrodzie (dom mieszkalny, budynek gospodarczy) ul. Ozimska 13 (nr ewid. 57/1309),
- 34) masarnia, ul. Ozimska 21 (nr ewid. 54/1309)
- 35) dom i stodoła, ul. Ozimska 23 (nr ewid. 59/1309),
- 36) piekarnia, ul. Ozimska 25 (nr ewid. 53/1309),
- 37) dom w zagrodzie, ul. Ozimska 29 (nr ewid. 60/1309),
- 38) chałupa drewniana, ul. Ozimska 30 (nr ewid. 61/1309),
- 39) dom, Poliwoda 12 (nr ewid. 151/1309)
- 40) dom, Poliwoda 14 (nr ewid. 184/1309)
- 41) dom, ul. Polna 14 (nr ewid. 84/1309),
- 42) dom mieszkalno- gospodarczy i stodoła, ul. Polna 15 (nr ewid. 85/1309),
- 43) stodoła, ul. Polna 21 (nr ewid. 321/1309),
- 44) dom ul. Polna 17 i stodoła ul. Polna 19 (nr ewid. 320/1309),

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

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

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

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

3. Podział na działki nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** jest dopuszczalny po wcześniejszym wydzieleniu przewidzianych w planie dróg dojazdowych (**KDW**) lub poszerzeń dróg istniejących do szerokości określonej w odpowiednich ustaleniach graficznych i tekstowych planu.

§ 49. 1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN**, zabudowy zagrodowej **RM** dopuszcza się wtórny podział nieruchomości i wydzielanie nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 700 m² przy szerokości frontu działki min. 18 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 400 m² i 12 m;
- 2) dostępu do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej, chyba że plan dopuszcza rozwiązania indywidualne;
- 3) zgodności zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** oraz z przepisami szczególnymi.

2. Na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **MN-1** do **MN-22** ustala się następujące parametry graniczne działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 900 m²; w zabudowie bliźniaczej – min. 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej: min. 18 m; w zabudowie bliźniaczej - min. 12 m;
- 3) wymagany dostęp do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej, chyba że plan dopuszcza rozwiązania indywidualne;
- 4) wymagana zgodność zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1** do **MN-22** oraz z przepisami szczególnymi.

3. Na terenie planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem **MN,U** ustala się następujące parametry graniczne działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 900 m²; w zabudowie bliźniaczej – min. 500 m²; w zabudowie szeregowej – min. 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej: min. 18 m; w zabudowie bliźniaczej - min. 12 m; w zabudowie szeregowej – nie ustala się;
- 3) wymagany dostęp do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 4) wymagana zgodność zamierzonego podziału z przepisami szczególnymi.

§ 50. 1. Scaleniu dla wtórnego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w § 48, na przykład planowane tereny **MN** i **ML** lub inne tereny w przypadku zamierzonej poprawy struktury własnościowej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 2.

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** : 20 %;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN-1** do **MN-22** : 20 %
- 3) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zalesień - **MN/ZLp** : 20%;
- 4) istniejące tereny rekreacji indywidualnej – **ML** : 20 %;
- 5) planowane tereny rekreacji indywidualnej - **ML-1** do **ML-16** : 20 %;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **RM** : 20 %;
- 7) tereny usług – **U** : 20 %;
- 8) tereny usług turystyki i wypoczynku – **UT** : 20 %;
- 9) tereny sportu i rekreacji – **US** : 20 %;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P** : 20 %;
- 11) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej – **RPR** : 20 %;
- 12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich i rolnych – **RU** : 20 %;
- 13) tereny obsługi leśnictwa – **LU** : 20 %;
- 14) tereny rolnicze - **R** : 10 %;
- 15) tereny lasów – **ZL** : 10 %;
- 16) tereny lasów - rezerwy na poszerzenie dróg publicznych – **ZLr** : 10 %;
- 17) tereny zieleni przyrodnej (łęgowej) – **ZW** : 10 %;
- 18) tereny planowanych zalesień i zadrzewień – **ZLp** : 10 %;
- 19) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) – **ZP** : 10 %;
- 20) teren cmentarza – **ZC** : 10 %;
- 21) tereny wód śródlądowych (stojących i płynących) – **WS** : 10 %;
- 22) rowy melioracyjne – **W** : 10 %;
- 23) tereny dróg publicznych - **KDZ**, **KDL**, **KDD** : 10 %;
- 24) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** : 10 %;
- 25) ciągi pieszo-jezdne – **KP** : 10 %;
- 34) parkingi publiczne – **KX** : 10 %;
- 26) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **WZ** : 10 %;
- 27) tereny urządzeń kanalizacji (planowane przepompownie ścieków) **P-1** - **P-4** : 10 %;
- 28) stacje transformatorowe 15/0,4 kV - **Et** : 10 %.

2. Jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie pobiera się przy zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Ozimek.

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

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 53. 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są w granicach planu:

- 1) przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej nr 1732 O (**KDZ-1**, **KDZ-2**) zmierzające do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
 - 2) odbudowa, przebudowa cieków podstawowych (rzeka Libawa z odgałęzieniami i kanałami - **WS**) wraz budową i przebudową urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych.
2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Ozimek, są w granicach planu:

- 1) przebudowa i rozbudowa ulic i dróg gminnych lokalnych **KDL-1** , **KDL-2** , **KDL-3** , **KDL-4** ;
 - 2) przebudowa i rozbudowa gminnych dróg dojazdowych **KDD-1** , **KDD-2** , **KDD-3** , **KDD-4** , **KDD-5** , **KDD-6** , **KDD-7** ; **KDD-8** , **KDD-9** ;
 - 3) budowa, przebudowa i rozbudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW** ;
 - 4) przebudowa i rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;
 - 5) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
 - 6) rewitalizacja, przebudowa, rozbudowa budynków i obiektów usług publicznych - straży pożarnej, klubu wiejskiego;
 - 7) urządzenie terenów zieleni publicznej **ZP** ;
 - 8) budowa gminnych obiektów sportu i rekreacji na terenach **US** .
3. Realizacja inwestycji celu publicznego - rozbudowy drogi powiatowej nr 1732 O (**KDZ-2**) oraz dróg gminnych (**KDL-4** , **KDD-1** , **KDD-2** , **KDD-3**) w leśnych pasach rezerwy uwzględnionych w planie (**ZLr**) - wymaga ustalenia lokalizacji na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych.

§ 54. W zakresie odnoszącym się do obszaru planu tracą moc uchwały:

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

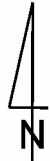
§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

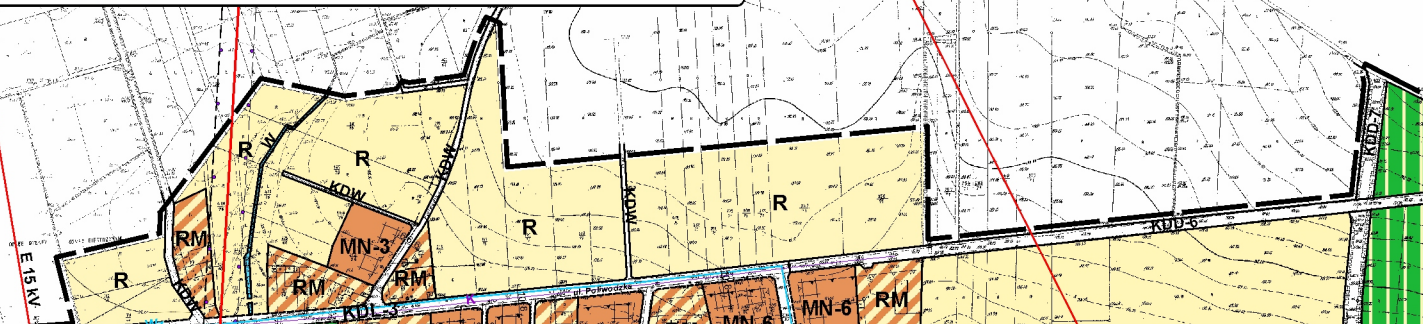
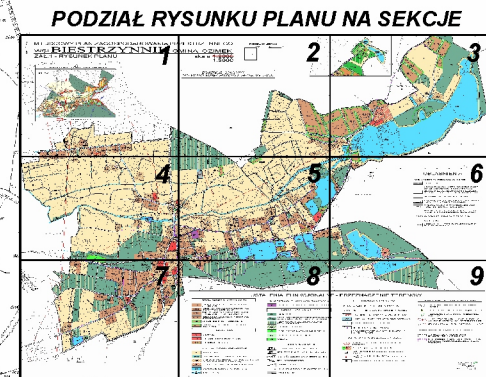
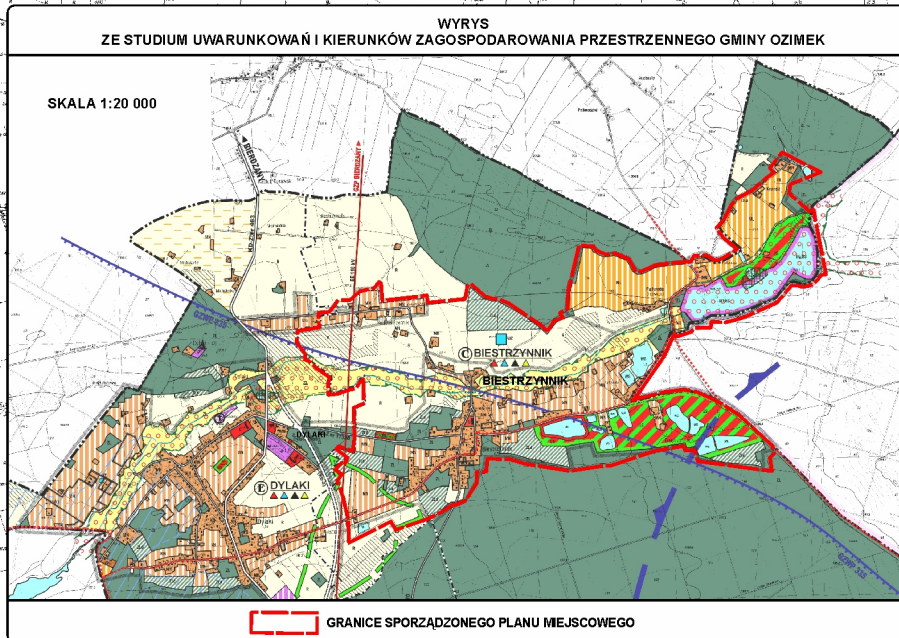
§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Joachim Wiesbach

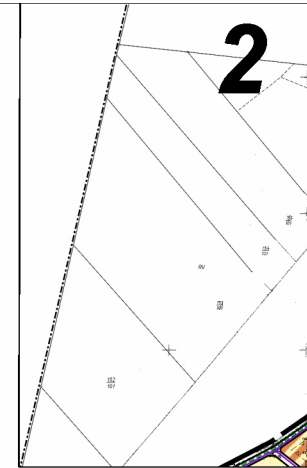
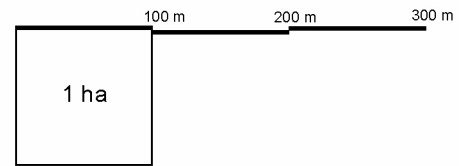


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI **BIESTRZYNNIK** ZAŁ. 1 - RYSUNEK PLANU

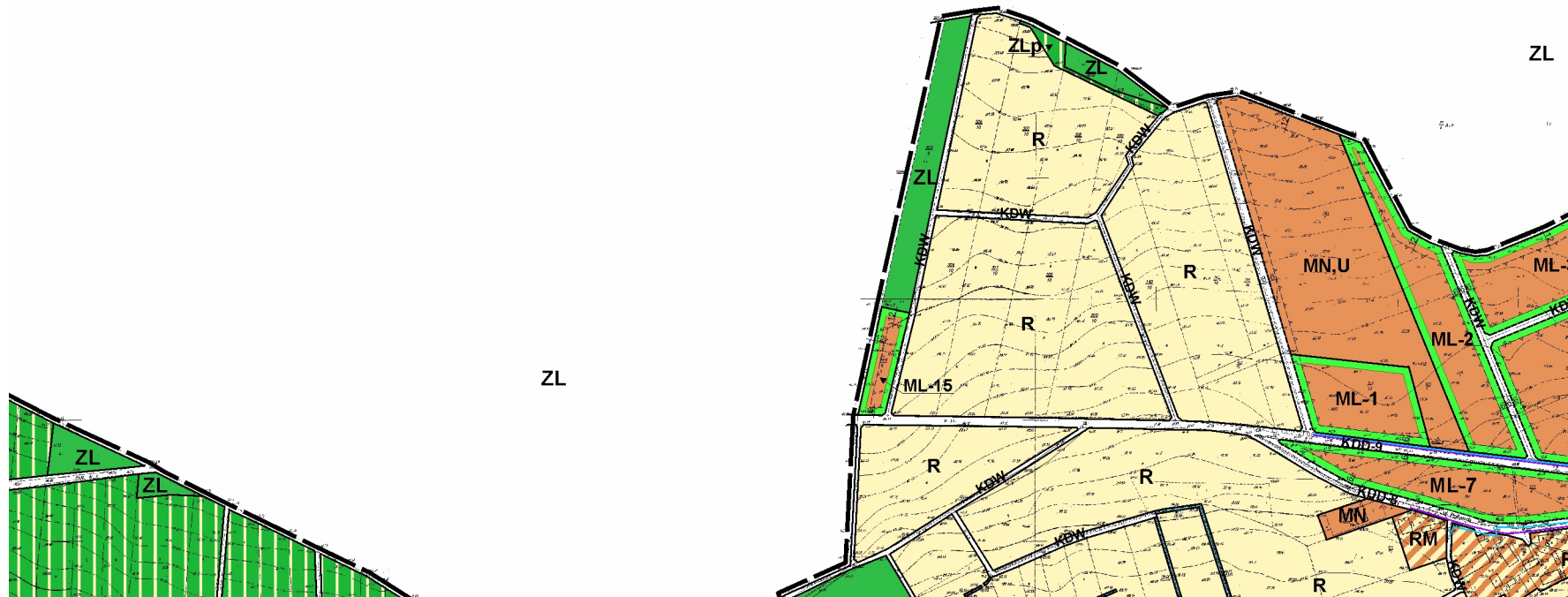


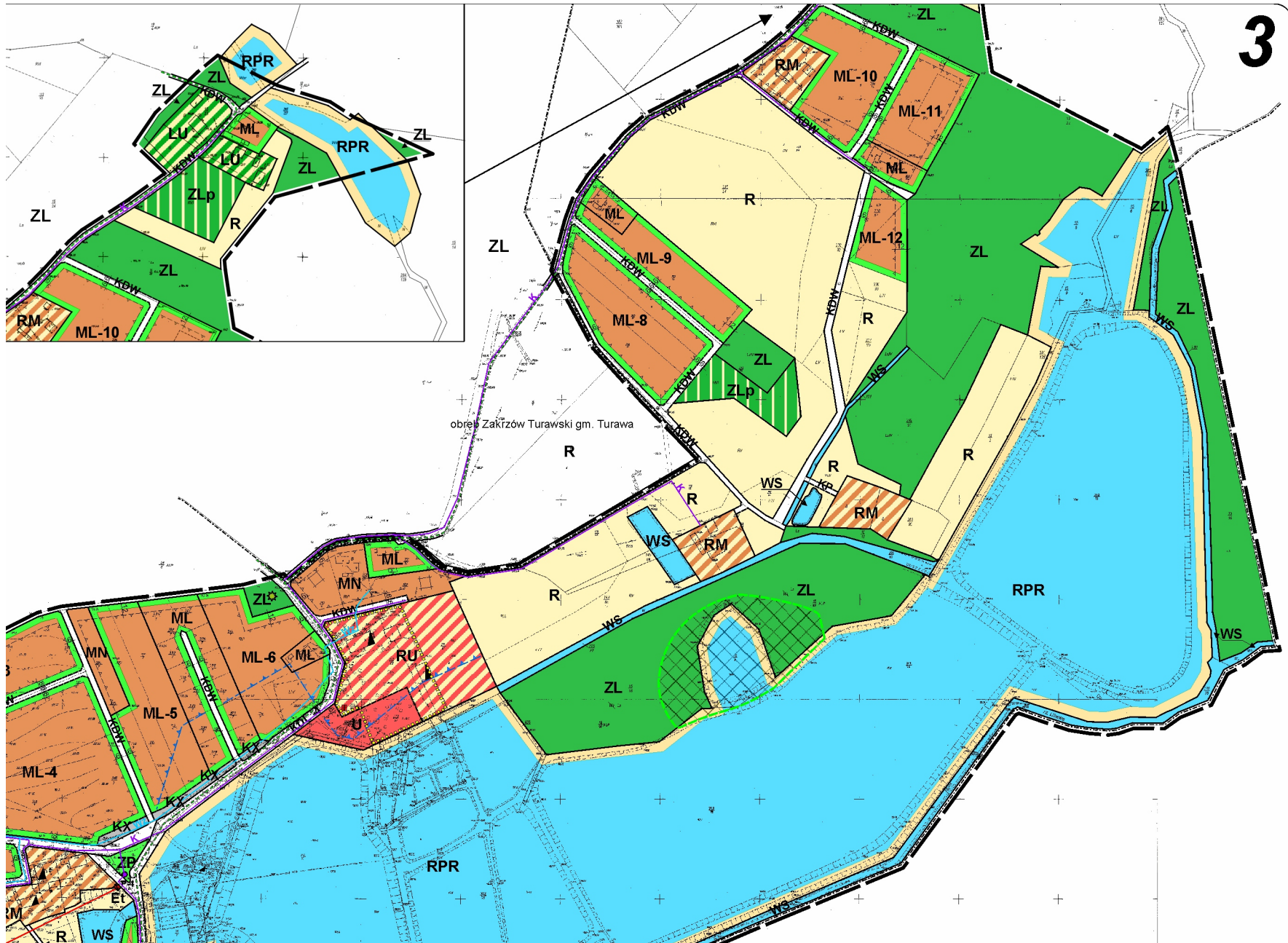
RZESTRZENNEGO
GMINA OZIMEK
skala ~~1:2000~~
1:5000

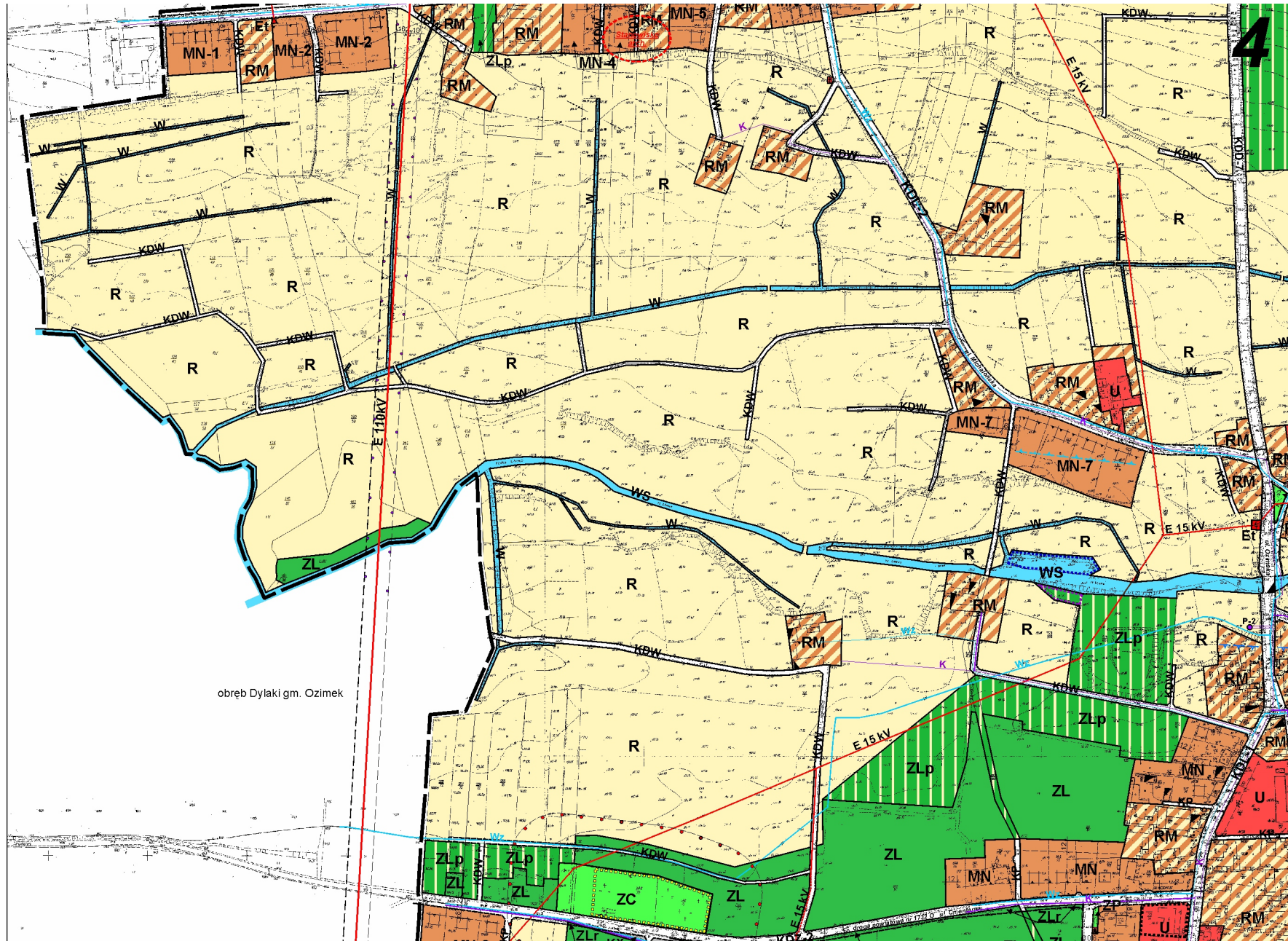
PODZIAŁKA LINIOWA

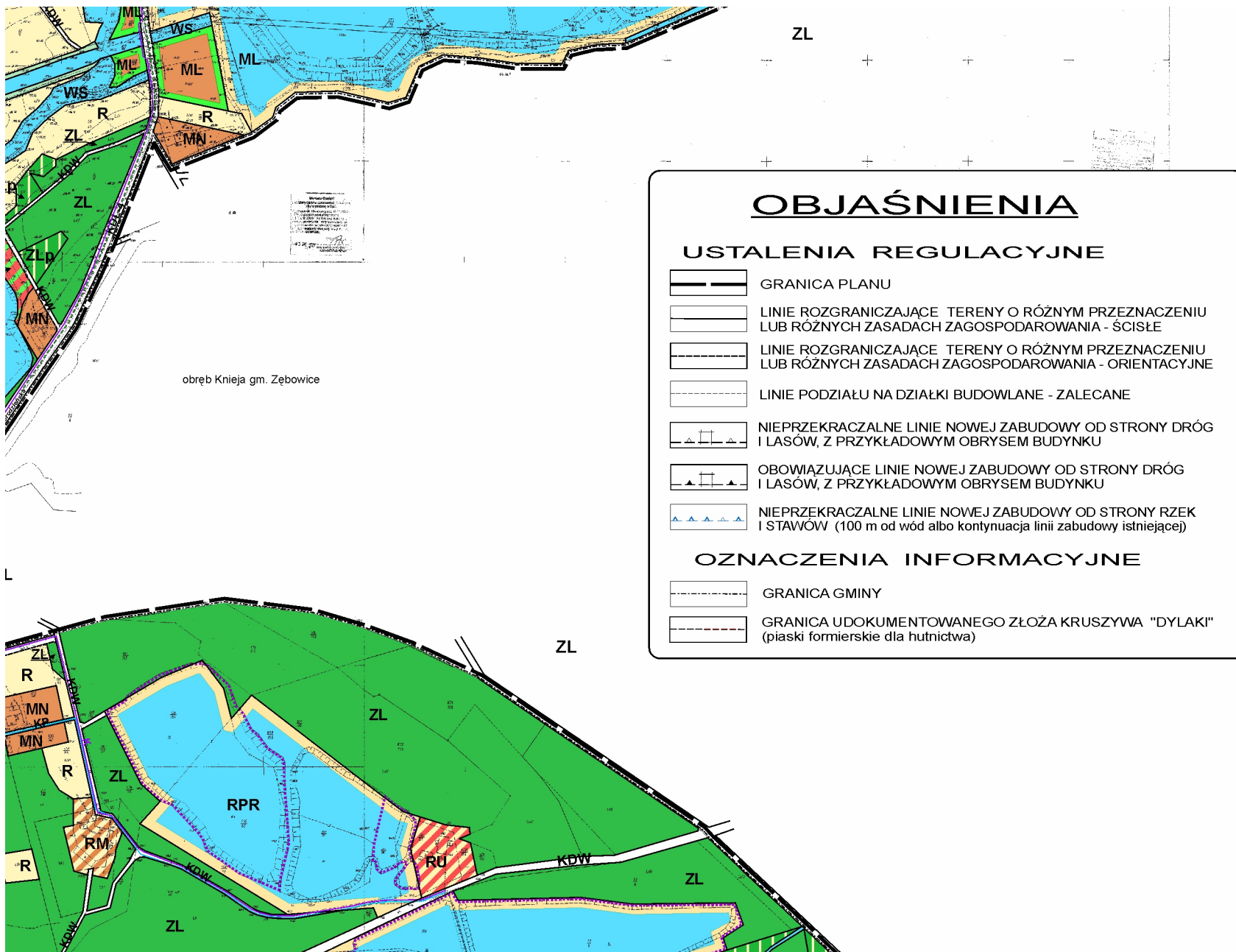


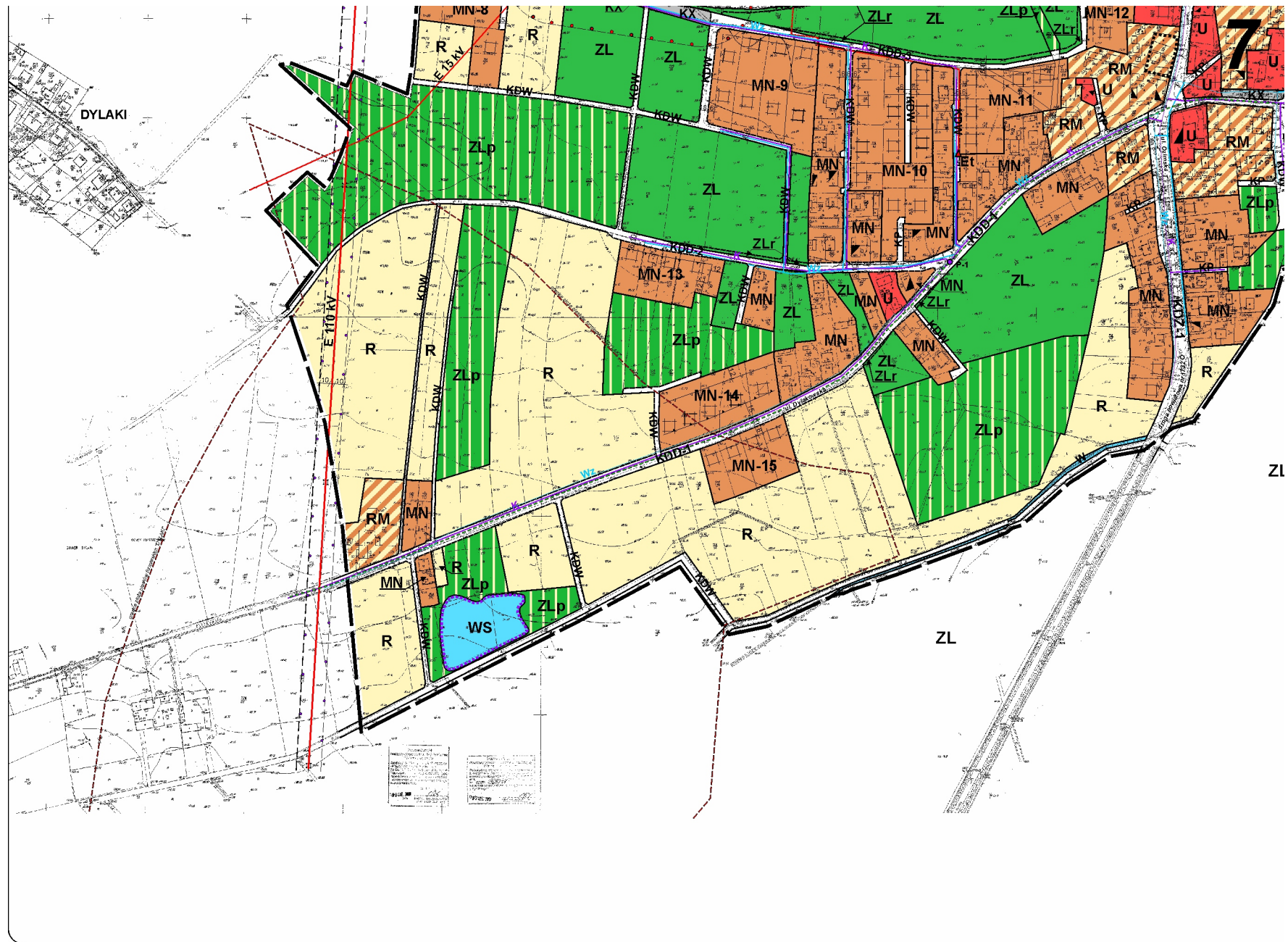
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU NR XXIV/232/12 z dnia 29 października 2012 r.

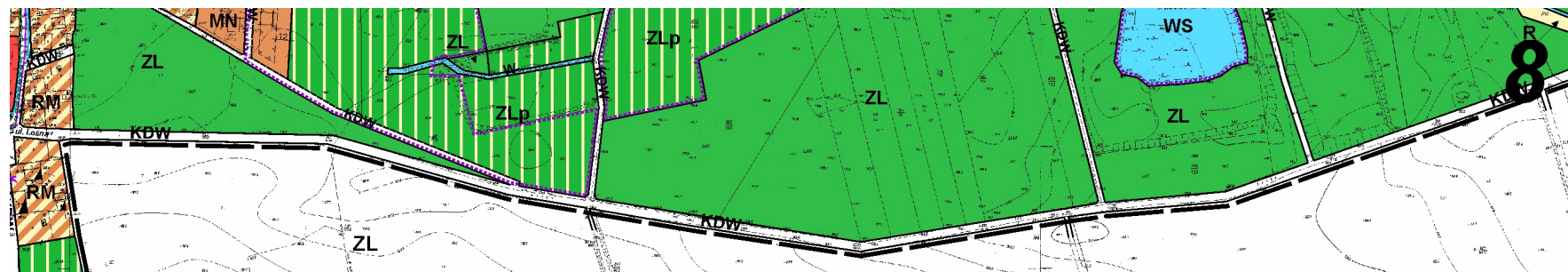












USTALENIA FUNKCJONALNE

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN** TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-8** TERENY PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (od MN-1 do MN-22)
- MN,U** TERENY PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
- MN/ZLp** TERENY PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ALBO TERENY ZALESIEŃ
- ML** ISTNIEJĄCE TERENY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ML-3** PLANOWANE TERENY REKREACJI INDYWIDUALNEJ (od ML-1 do ML-15)

TERENY USŁUG

- U** TERENY USŁUG
- UT** TERENY USŁUG TURYSTYKI I WYPOCZYNKU
- US** TERENY SPORTU I REKREACJI

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO I WODY

- R** TERENY ROLNICZE
- RPR** TERENY SPECJALISTYCZNEJ PRODUKCJI RYBACKIEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)
- RU** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH RYBACKICH
- WS** TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH, PŁYNĄCYCH I STOJĄCYCH
- W** ROWY MELIORACYJNE

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ

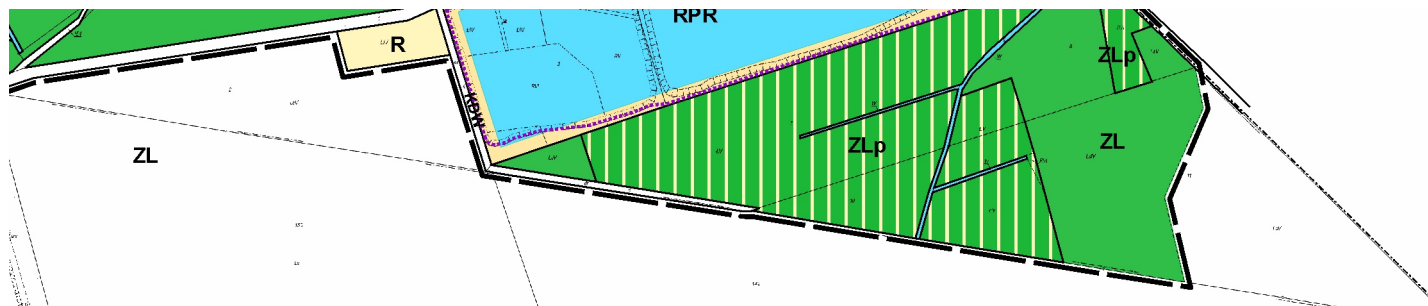
- P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY LASÓW, ZIELENI I WÓD

- ZL** TERENY LASÓW
- ZLr** TERENY LASÓW - REZERWA POD POSZERZENIE DRÓG PUBLICZNYCH (wymagane ustalenie lokalizacji na podstawie przepisu szczególnego)
- ZLp** TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ ORAZ ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN ŚRÓDPOLNYCH
- LU** TERENY OBSŁUGI LEŚNICTWA
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (zielen publiczna, zieleniec)
- ZW** TERENY ZIELENI PRZYWODNEJ (łęgowej)
- ZC** CMENTARZ

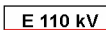
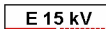



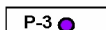

TERENY KOMUNIKACJI

- KDZ-1** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "Z" - zbiorcza (KDZ-1 i KDZ-2)
- KDL-1** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "L" - lokalna (KDL-1 do KDL-4)
- KDD-1** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - dojazdowa (KDD-1 do KDD-9)
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KP** CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- KX** PARKING PUBLICZNY





III - PRZEZNACZENIE TERENÓW

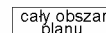



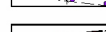
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  **E 110 kV** NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
-  **E 15 kV** LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV - NAPOWIETRZNA / PODZIEMNA
-  **Et** STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV - WIEŻOWA / SŁUPOWA
-  **WZ** TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ (STACJA WODOCIĄGOWA)
-  **Wz** GŁÓWNE PRZEWODY SIECI WODOCIĄGOWEJ
-  **P-3** PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW - PLANOWANA
-  **K** GŁÓWNE PRZEWODY SIECI KANALIZACYJNEJ GRAWITACYJNO-TŁOCZNEJ - PLANOWANE



OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

-  **Stan. arch.** STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, STREFA "W" - ochrony archeologicznej
-  **ZC U RU** STREFA "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej
-  **Z** ZABYTEK ARCHITEKTURY (umieszczony w gminnej ewidencji zabytków)
-  **K** ZABYTEK ARCHITEKTURY - KAPLICZKA (umieszczona w gminnej ewidencji zabytków)
-  **A** MIEJSCE PAMIĘCI - POMNIK OFIAR I - II WOJNY ŚWIATOWEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI

-  **cały obszar planu** OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE"
-  **P** POMNIK PRZYRODY PRAWNIE CHRONIONY - dąb szypułkowy nr rej. 226
-  **S** SIEDLISKO LEŚNE PRAWNIE CHRONIONE - łęg jesionowo-olszowy (*Fraxino - Alnetum*)
-  **E** STREFA PODWYŻSZONEGO NATĘŻENIA POLA ELEKTRYCZNEGO POD LINIĄ 110 kV (zasięg orientacyjny - do uściślenia przy stałym pobycie ludzi)
-  **G** GRANICA STREFY OGRANICZEŃ SANITARNYCH WOKÓŁ CMENTARZA

TERENY PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI I REHABILITACJI

-  **R** TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
-  **N** NIEUŻYTKI PO ODKRYWKOWYM WYDOBYWANIU KOPALIN WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA LUB ZAKOŃCZENIA REKULTYWACJI

URBANISTYKA I GEOLOGIA J.H.S. BRANOWA		
MIESZCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
TEMAT	wsk. BIESTRZYNNIK GM. OZIMEK	
PROJEKTOWAŁ	mgr Stanisława BRANOWA, ul. Sob. 127/262 2011 / członek Zach. Okr. Izby Urbanistów Z. 130 2012 I.	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/ 232 /12

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 29 października 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647), Rada Miejska w Ozimku – uwzględniając stanowisko Burmistrza w sprawie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik ” w okresach jego wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga następująco:

Pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego w okresie od 3.10.2011 r. do 31.10.2011 r.

1. Uwaga dot. przeznaczenia dz. nr 519/84, 522/85, 523/85 ark. mapy 5 przy ul. 1 Maja 9 oznaczonych w projekcie planu symbolem **U** – teren usług. Wnioskowane było rozszerzenie zakresu przeznaczenia tego terenu także pod działalność produkcyjną i oznaczenie go symbolem **P/U/UT** . Wnioskowane rozszerzenie przeznaczenia w/w terenu pod działalność produkcyjną nie znajduje uzasadnienia, głównie z powodu położenia w zabudowanym centrum wsi. Zapis § 6 projektu planu umożliwi wybór i realizację na całym terenie oznaczonym łączonym symbolem jednej z zapisanych funkcji, w tym przypadku np. funkcji produkcyjnej **P** co mogłoby powodować konflikt z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej. Natomiast wnioskowana równorzędnie realizacja usług turystycznych mieści się w zakresie dopuszczonym na terenach **U** i nie jest potrzebna zmiana oznaczenia.
2. Wniosek w sprawie przeznaczenia dz. nr 208/93 w Poliwodzie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością zabudowy letniskowej. Wniosek częściowo został uwzględniony przez oznaczenie tej działki symbolem **ML** – jak pozostałych terenów sąsiednich. Brak natomiast podstaw do wyznaczenia pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zabudowy letniskowej.
3. Wniosek dot. przeznaczenia działki nr 734/101 pod zalesienie - uwzględniony.
4. Uwaga dot. zmiany przeznaczenia w projekcie planu dz. nr 146/5 przy ul. Polnej z „**R**” na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **MN** . Wniosek uwzględniony. Działka w ciągu istniejącej sąsiedniej zabudowy, wydzielona z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową Uwzględniając rozporządzenie Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego i warunki uzgodnienia, przedmiotową działkę, przyjmując należy jako teren istniejącej zabudowy .
5. Uwaga dot. przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową dz. nr 286/81 ark. mapy 4 w Biestrzynie przy ul. Cmentarnej. Wniosek częściowo rozpatrzony pozytywnie - wyznaczono 2 działki zgodnie ze studium.
6. Wniosek o przeznaczenie dz. nr 345/7 ark. mapy 3 w Poliwodzie pod budownictwo mieszkaniowe wolnostojące oraz szeregowe jako budownictwo „Złotej Jesieni” – uwzględniono, oznaczając ten teren symbolem **MN,U** i ustalając dla niego odrębne warunki realizacji zabudowy w formie zorganizowanej
7. Wniosek dot. przeznaczenia dz. nr 346/7, 347/7, 348/7 ark. mapy 3 w Poliwodzie pod budownictwo mieszkaniowe wolnostojące oraz szeregowe, jako zespołu zabudowy „Złotej Jesieni”, nie został uwzględniony. Z uwagi na wielkość terenów (ponad 3 ha) wnioskowana funkcja mieszkaniowo-usługowa byłaby niezgodna ze studium gminnym.
8. Wniosek o przeznaczenie działki nr 257/57 obok ośrodka zarybieniowego w Poliwodzie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rozpatrzono pozytywnie.
9. Wniosek o przeznaczenie dz. leśnej nr 604/93 przy ul. Cmentarnej pod zabudowę mieszkaniową – uwzględniono po wcześniejszym uzyskaniu zgody Marszałka Woj. Opolskiego na przeznaczenie lasu na cele zabudowy mieszkaniowej

Drugie wyłożenie projektu do publicznego wglądu w okresie – od 26.04.2012 r. do 31.05.2012 r.

Rada Miejska w Ozimku, wobec braku uwag wniesionych do ponownie wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik – odstępuje od rozstrzygnięcia w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie
w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Ozimek, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik” oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 216 ust. 2 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157, poz. 1240) - Rada Miejska w Ozimku, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Ozimek w obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik” :

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzynnik, należące do zadań własnych Gminy Ozimek obejmują:
 - 1) przebudowę i rozbudowę dróg lokalnych klasy L, o łącznej długości ok. 3500 mb;
 - 2) przebudowę i rozbudowę gminnych dróg o parametrach klasy „D”, o długości ok. 3560 mb;
 - 3) budowę dróg gminnych dojazdowych wewnętrznych o łącznej długości ok. 2100 mb
 - 4) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, o długości łącznej ok. 1550 mb ;
 - 5) budowę sieci kanalizacji sanitarnej, o długości sieci głównej ok. 13 000 mb.
 - 6) inwestycje umożliwiające zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie telekomunikacji, w tym budowa kanalizacji kablowej i sieci szerokopasmowych.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 1 realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, poprzez :
 - 1) środki własne,
 - 2) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;
 - 3) kredyty, pożyczki preferencyjne.
3. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, wymienionych w punkcie 1, ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Ozimek.