

U C H W A Ł A Nr XXX / 279 / 09

R A D Y M I E J S K I E J W O Z I M K U

z dnia 26 stycznia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Ozimku Nr IV/23/07 z dnia 29 stycznia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Ozimku Nr III/11/06 z dnia 20 grudnia 2006 r. Rada Miejska w Ozimku u c h w a ł a, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały z wyłączeniem, oznaczonych na rysunku planu terenów zamkniętych.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) Przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 4) Oznaczenia graficzne rysunku planu, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) przepisy szczególnie – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy i część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących: obiektami małej architektury, sieciami infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;
- 8) zabudowa o szczególnych cechach architektonicznych - obiekt lub zespół obiektów o zróżnicowanej formie przestrzennej, nawiązującej do tradycji miejscowej architektury (budynki murowane, wykończenia elewacji technikami klasycznymi z elementami współczesnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych);
- 9) zabudowa usługowa (bez określonego zakresu) – obiekty i urządzenia związane z działalnością usługową z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego (szewc, fryzjer, krawiec itp.), kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych i oświatowych a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
- 10) zabudowa usługowa z zakresu rzemiosła produkcyjnego - obiekty i urządzenia związane z działalnością małych zakładów produkcyjnych i naprawczych (zakłady mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, stolarnie itp.);
- 11) teren aktywności gospodarczej – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi i socjalnymi z zakresu:
 - a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
 - b) magazynowania i składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie,
 - c) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
 - d) logistyki,
 - e) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
 - f) handlu hurtowego lub detalicznego w tym sprzedaży paliw;
- 12) zabudowa pensjonatowa – budynki zamieszkania zbiorowego służące obsłudze ruchu turystycznego takie jak: pensjonaty, hotele, motele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe itp.,
- 13) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: dworce kolejowe, przystanki autobusowe, zajezdnie, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, place manewrowe, parkingi, garaże, itp.;
- 14) zielen towarzysząca – zielen towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zielen ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;
- 15) urządzenia sportowo-rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;
- 16) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia – urządzenia techniczne uzbrojenia, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 17) dojazd własny – pas terenu o szerokości co najmniej 4,5 m, łączący działkę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 18) istniejące: budynki i budowle – istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) granice korytarza ekologicznego, obejmującego dolinę rzeki Mała Panew;
- 10) strefa techniczna dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 11) strefa techniczna napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica gminy;
- 2) tereny zamknięte wyłączone z ustaleń planu;
- 3) nieobowiązujące linie podziału wewnętrznego;
- 4) orientacyjny przebieg obejścia wsi drogą wojewódzką nr 463;
- 5) obiekt wpisany do rejestru zabytków i obiekty przewidziane do wpisania do rejestru zabytków;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej wokół czynnego cmentarza;
- 7) teren zabytkowego cmentarza;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) kapliczki, krzyże, pomniki;
- 10) obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 11) siedliska łąkowe podlegające ochronie prawnej;
- 12) pomniki przyrody;
- 13) granica 50-cio metrowej strefy wałów przeciwpowodziowych;
- 14) granica 100 metrowej strefy od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- 15) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 16) obszar objęty zalewem powodziowym w lipcu 1997 r.;
- 17) strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 18) strefa zewnętrznej ochrony pośredniej ujęć wody;
- 19) orientacyjny zasięg terenów zagrożonych hałasem od linii kolejowej nr 144 o poziomach 65 dB i 75 dB;
- 20) numery dróg;
- 21) numer linii kolejowej;
- 22) przebieg ścieżki rowerowej;
- 23) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza:
 - a) strefą techniczną od dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - b) strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony wymagają: obiekty i obszary o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - a) zabytkowe centrum wsi położone między kościołem parafialnym a dworcem kolejowym,
 - b) cmentarz parafialny z zabytkową kaplicą i zbiorową mogiłą Powstańców Śląskich,
 - c) ciągi zabudowy wzdłuż ulic Spórackiej i Cegielnianej,
 - d) rozplanowanie i przebieg ciągów komunikacyjnych,
 - e) szpalery drzew rosnące wzdłuż ulic Spórackiej i Szkolnej,

- f) korytarz ekologiczny doliny rzeki Mała Panew;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) formy zabudowy nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) hierarchiczny układ komunikacyjny,
 - c) tereny zieleni publicznej,
 - d) ciągi zieleni, stanowiące izolację przestrzenną terenów przemysłowych i usługowych od przyległych terenów mieszkaniowych;
- 3) rewaloryzacji wymaga zespół młyńny wodnego wraz z parkiem młyńskim.

§ 7.

Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) określa się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody i strefę zewnętrzną ochrony pośredniej ujęć wody, w obrębie których należy stosować postanowienia zawarte w decyzjach administracyjnej ustanawiających te strefy;
- 4) określa się obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, na którym obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego ustanawiającej ww. obszar chronionego krajobrazu;
- 5) wyznacza się granice korytarza ekologicznego doliny rzeki Mała Panew, w obrębie których obowiązuje wymóg zachowania i odbudowy naturalnych zbiorowisk łąkowych, szuwarowych i wodnych,
- 6) określa się oznaczone na rysunku planu siedliska łąkowe podlegające ochronie prawnej;
- 7) określa się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody podlegające ochronie prawnej;
- 8) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic czynnego cementarza, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 9) określa się orientacyjny zasięg obszaru zagrożonego hałasem od linii kolejowej nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne o poziomach:
 - a) 75 dB w odległości 25 m od skrajnej szyny toru,
 - b) 65 dB w odległości 100 m od skrajnej szyny toru;
- 10) na obszarze, o którym mowa w pkt 9, dla obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi należy stosować zabezpieczenia przeciwhałasowe.

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej oraz przepisy wymienione w ust. 5 - 7.

2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi oraz zespół młyńny wodnego obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni i historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej, a w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycje z istniejącą częścią;

- 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 7) w obiektach historycznych należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, pozostałe obiekty kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym;
- 8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 11) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 12) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu) remontów, przebudów i modernizacji, zmiany funkcji obiektów budowlanych oraz wznoszenia nowych budynków.

3. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 4) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem.

4. W strefie ochrony zabytków archeologicznych, wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Określa się obiekty i obszary o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) następujące obiekty i obszary wykazane w gminnej ewidencji zabytków obejmuje się ochroną:
 - a) Kościół parafialny p.w. Św. Małgorzaty,
 - b) plebania,
 - c) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki,
 - d) kaplica cmentarna na cmentarzu parafialnym,
 - e) kapliczka przydrożna, ul. Rzeczna,
 - f) dom rządcy, ul. Młyńska 12,
 - g) czworaki, ul. Młyńska 14,
 - h) dom mieszkalno - gospodarczy, ul. Młyńska,
 - i) młyn wodny, ul. Młyńska,
 - j) szkoła, ob. muzeum ul. Spóracka 19,
 - k) stacja kolejowa PKP,
 - l) budynek gospodarczy przy stacji PKP,
 - m) most drogowy, ul. Spóracka,
 - n) dom, stolarnia z kuźnią, ul. Brzeziny 2,
 - o) dom, ul. Brzeziny 3,
 - p) dom, ul. Brzeziny 9,
 - q) dom, ul. Brzeziny 21,
 - r) budynki gospodarcze, ul. Brzozowa 4,
 - s) dom, ul. Brzozowa 8,
 - t) dom, ul. Krótka 1,
 - u) dom, ul. Kolejowa,

- v) dom, ul. Cegielniana 25,
 - w) dom, ul. Spóracka 3,
 - x) dom, ul. Spóracka 7,
 - y) dom, ul. Spóracka 9,
 - z) gospoda, ul. Spóracka 17
 - aa) dom, ul. Spóracka 18,
 - bb) dom, ul. Spóracka 21,
 - cc) dom, ul. Spóracka 22,
 - dd) dom, ul. Spóracka 23,
 - ee) dom, ul. Spóracka 24,
 - ff) dom, ul. Spóracka 27,
 - gg) sala przy gospodzie, ul. Spóracka 28,
 - hh) dom, ul. Spóracka 29,
 - ii) gospoda, ul. Spóracka 30,
 - jj) dom, ul. Spóracka 31,
 - kk) dom, ul. Spóracka 32,
 - ll) dom, ul. Spóracka 34,
 - mm) dom, ul. Spóracka 38,
 - nn) dom, ul. Spóracka 70,
 - oo) leśniczówka, ul. Spóracka 78;
- 2) zasób gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w pkt 1, może być aktualizowany bez konieczności zmiany planu;
- 3) dla obiektów umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
6. Określa się obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty przewidziane do wpisania do rejestru zabytków:
- 1) na rysunku planu oznaczono lokalizację:
- a) obiektu wpisanego do rejestru zabytków - zbiorowa mogiła Powstańców Śląskich na cmentarzu rzym.-kat. przy ulicy ul. Brzeziny,
 - b) obiektów przewidzianych do wpisania do rejestru zabytków - kościół parafialny p.w. Św. Małgorzaty przy ul. Spórackiej i most drogowy na rzece Mała Panew;
- 2) wszelkie działania podejmowane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. Określa się chronione stanowiska archeologiczne:
- 1) na rysunku planu oznaczono lokalizację następujących chronionych stanowisk archeologicznych: AZP 89-40 1/8, AZP 89-40 3/40, AZP 89-40 4/16;
- 2) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 3) dla chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) ratownicze badania archeologiczne, o których mowa w lit. a, prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
 - c) należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym.

§ 9.

Na obszarze objętym planem w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się ogólne zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, miejsca postojowe, wiaty przystankowe itp.;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleni towarzyszącą oraz lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 5) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 10.

Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) ogranicza się dostępność dróg publicznych wg następujących zasad:
 - a) dla nieruchomości przyległych do dróg: lokalnych – **KD-L**, dojazdowych – **KD-D** lub ciągów pieszo-jezdnych - **KDWp** wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg zbiorczych – **KD-Z**,
 - b) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do dróg zbiorczych – **KD-Z** dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg,
 - c) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach;
- 2) wyznacza się strefę techniczną dla istniejącej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 KV relacji GPZ Ozimek – GPZ Zawadzkie, w odległości po 30 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a – b:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych;
- 3) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a – b:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3, traci moc w przypadku skablowania lub przełożenia ww. linii;
- 5) w przypadku zalesiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych oraz pasów zieleni izolacyjnej na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, należy tak planować zadrzewienia aby usytuowanie drzew nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej;
- 6) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) określa się szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych:
 - a) zbiorcza **KD-Z** – min. 20 m,
 - b) lokalna **KD-L** – min. 12 m,
 - c) dojazdowa **KD-D** – min. 10 m,
 - d) ciągi pieszo-jezdne **KDWp** - min. 5 m;

- 2) szerokości, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują na obszarach istniejącej zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWp** nie stanowią inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w pkt. 3 mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały;
- 5) na terenie zabudowy wsi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 5, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 7) poza terenem zabudowy wsi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić poza pasem drogowym, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się poza terenem zabudowy wsi prowadzenie infrastruktury technicznej poza jezdnią w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi;
- 9) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, na wszystkich terenach, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 11) przebudowa układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową przebudowę uzbrojenia technicznego.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody na terenie własnej działki, jako podstawowego źródła zaopatrzenia w wodę, do czasu gdy zaistnieje możliwość przyłączenia uzbrojenia działki do komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) utrzymanie lokalizacji ujęć wód podziemnych, wchodzących w skład systemu zaopatrzenia w wodę ze Stacji Uzdatniania Wody, znajdujących się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 W** i **2 W**,
 - d) utrzymanie stref ochronnych ujęć, o których mowa w lit. b, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - f) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - g) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu do terenów objętych planem;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno-tłocznym do istniejącej, na terenie wsi Antoniów, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków,
 - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - c) budowę sieciowych przepompowni ścieków komunalnych,
 - d) budowę przydomowych przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - e) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - f) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków, zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
 - g) na terenach zabudowy mieszkaniowej położonej peryferyjnie w stosunku do głównych terenów zainwestowania i znajdującej się poza zasięgiem planowanych systemów kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - h) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych istniejącym oraz planowanym systemem sieci kanalizacji deszczowej, do rowów i cieków znajdujących się w obrębie planu i należących do zlewni rzeki Mała Panew,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) usunięcie z wód opadowych substancji określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania wód opadowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c,
 - e) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
 - f) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,
 - g) modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych,
 - h) zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - i) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - j) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
 - k) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienie wolnego od zabudowy i nasadzeń, pasa terenu o szerokości 3 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - c) budowę stacji transformatorowych na terenach planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią, stosownie do zapotrzebowania mocy,
 - d) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - e) budowę stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu,
 - f) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - g) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 5) w zakresie gazyfikacji ustala się:
- a) możliwość dostawy gazu w ramach planowanej realizacji gazyfikacji Północnej Opolszczyzny,
 - b) budowę sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury gazowniczej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym,
 - c) wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - d) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - b) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, w odległości większej od terenu kolejowego, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

Na obszarze objętym planem w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) określa się, oznaczony na rysunku planu, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy szczególne;
- 2) określa się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty zalewem powodziowym w lipcu 1997 r.,
- 3) w obrębie, oznaczonej na rysunku planu, 50-cio metrowej strefy wałów przeciwpowodziowych rzeki Mała Panew obowiązują przepisy szczególne;
- 4) w obrębie, oznaczonej na rysunku planu, 100 metrowej strefy od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego ustanawiającej obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 5) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

Na obszarze objętym planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1 MW i 2 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zieleni towarzyszącą,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z zastrzeżeniem lit. h,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych i innym pokryciu dla budynków tworzących zespoły zabudowy co najmniej 5 budynków realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,
 - i) należy zapewnić stanowiska postojowe na terenie zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,

- b) dopuszcza się wtórny podział działek,
- c) w przypadku podziału, o którym mowa w lit. b, należy wyznaczyć ciągi pieszo-jezdne o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu rzemiosła produkcyjnego;
- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych:
 - a) na terenie **1 MW** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2 KDWp,
 - b) na terenie **2 MW** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 1 KDWp, 2 KDWp, 3 KDWp i 6 KDWp.

§ 15.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 MN do 40 MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zielenią towarzyszącą,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

 - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m, z zastrzeżeniem lit. i,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 20° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z zastrzeżeniem lit. j,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) istniejące budynki przekraczające wysokość 9 m lub dwie kondygnacje nadziemne mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji, formy i pokrycia dachu,
 - j) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych i innym pokryciu dla budynków tworzących zespoły zabudowy co najmniej 5 budynków realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,
 - k) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 900 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 750 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 240 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%,
 - e) szerokość frontu działek co najmniej: 20 m dla zabudowy wolno stojącej, 18 m dla zabudowy bliźniaczej, 9 m dla zabudowy szeregowej, z wyjątkiem:

- działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub drogi wewnętrznej,
 - części działek stanowiących dojazd własny,
 - f) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek, o którym mowa w lit. e, o nie więcej niż 10%,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu rzemiosła produkcyjnego,
 - b) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, terenów zamkniętych oraz od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
- a) na terenach od **1 MN do 3 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z ulicą Dębową, 6 m od linii rozgraniczającej z 1 KDWP i 4 m od linii rozgraniczającej z 2 KDWP,
 - b) na terenie **4 MN** w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z i 6 m od linii rozgraniczających z 2 KD-D i 8 KDWP
 - c) na terenach **5 MN i 6 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 1 KDWP, 3 KDWP i 6 KDWP,
 - d) na terenie **7 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 3 KDWP,
 - e) na terenie **8 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 3 KDWP oraz zgodnie z rysunkiem planu 5 m i 10 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z,
 - f) na terenach **9 MN i 10 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z, 4 m od linii rozgraniczających z 3 KDWP i 5 KDWP oraz zgodnie z rysunkiem planu 4 m i 10 m od linii rozgraniczających z 4 KDWP,
 - g) na terenie **11 MN** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 1 KD-Z,
 - h) na terenie **12 MN** w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 2 KD-D,
 - i) na terenie **13 MN** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 2 KD-D,
 - j) na terenach od **14 MN do 16 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż brzegów rzeki Mała Panew,
 - k) na terenie **17 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z,
 - l) na terenie **18 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z,
 - m) na terenie **19 MN** zgodnie z rysunkiem w odległości planu od 4 m do 10 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z oraz 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zamkniętym,
 - n) na terenach **20 MN i 21 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 3 KD-Z oraz 10 m od linii rozgraniczającej z 13 KDWP,
 - o) na terenach **22 MN i 23 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 14 KDWP i 15 KDWP,
 - p) na terenie **24 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-Z,
 - q) na terenach **25 MN i 26 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-Z, 1 KD-L i 21 KDWP,
 - r) na terenach od **27 MN do 29 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczających z 4 KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczających z: 2b KD-Z, 1 KD-L, 21 KDWP, 22 KDWP i 24 KDWP,
 - s) na terenach **30 MN i 31 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 1 KD-L, 25 KDWP, 26 KDWP,
 - t) na terenie **32 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z: 4 KD-Z, 1 KD-L, 11 KD-D i 20 KDWP,
 - u) na terenie **33 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z: 2b KD-Z, 1 KD-L i 26 KDWP,
 - v) na terenach od **34 MN do 36 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 2b KD-Z, 38 KDWP, 39 KDWP i 40 KDWP,
 - w) na terenie **37 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-Z i 6 KD-D,
 - x) na terenach **38 MN i 39 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 2b KD-Z, 6 KD-D, 7 KD-D, 31 KDWP, 32 KDWP i 41 KDWP oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż: 28 KDWP, 29 KDWP, 30 KDWP,
 - y) na terenie **40 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 7 KD-D, 9 KD-D, 31KDWP i 32KDWP oraz 4 m od linii rozgraniczających z 30 KDWP.

§ 16.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **41 MN do 79 MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - b) zielen towarzyszącą,
 - c) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m, z zastrzeżeniem lit. i,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) istniejące budynki przekraczające wysokość 9 m lub dwie kondygnacje nadziemne mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji, formy i pokrycia dachu,
 - j) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%,
 - e) szerokość frontu działek co najmniej 20 m z wyjątkiem:
 - działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub drogi wewnętrznej,
 - części działek stanowiących dojazd własny,
 - f) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek, o którym mowa w lit. e, o nie więcej niż 10%,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się budynki inwentarskie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich w ramach jednej zagrody (gospodarstwa) nie może przekroczyć 200 m² z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) istniejące budynki inwentarskie o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m² mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącego obrysu;
 - 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, terenów zamkniętych oraz od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
 - a) na terenie **41 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczającej z 9 KDWp,

- b) na terenach **42 MN i 43 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 9 KDWp i 10 KDWp oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż brzegów rzeki Mała Panew,
- c) na terenach od **44 MN do 46 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 11 KDWp,
- d) na terenie **47 MN** w odległości 10 m od granicy terenu zamkniętego,
- e) na terenach **48 MN i 49 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczających z 41 KDWp,
- f) na terenach **50 MN i 51 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 10 KD-D,
- g) na terenie **52 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 10 KD-D,
- h) na terenach od **53 MN do 56 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-Z,
- i) na terenie **57 MN** w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z 10 KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 4 KD-Z,
- j) na terenie **58 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 4 KD-Z,
- k) na terenie **59 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 4 KD-Z,
- l) na terenie **60 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-Z i 11 KD-D,
- m) na terenie **61 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-D i 9 KD-D,
- n) na terenach **62 MN i 63 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 2b KD-Z, 11 KD-D i 37 KDWp,
- o) na terenie **64 MN** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku wzdłuż 16 KDWp,
- p) na terenie **65 MN** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 16 KDWp, 4 m od linii rozgraniczającej z 17 KDWp oraz 25 m od granicy terenu zamkniętego,
- q) na terenie **66 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 5 KD-D oraz 10 m od granicy terenu zamkniętego,
- r) na terenach **67 MN i 68 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 5 KD-D, 6 KD-D, 8 KD-D, 27 KDWp i 33 KDWp,
- s) na terenach **69 MN i 70 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 8 KD-D, 9 KD-D, 33 KDWp i 35 KDWp,
- t) na terenach **71 MN i 72 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 9 KD-D i 36 KDWp,
- u) na terenach od **73 MN do 75 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z: 2b KD-Z, 12 KD-D i 7 KDWp oraz zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż 3 KD-L,
- v) na terenie **76 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2b KD-Z oraz zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż 3 KD-L,
- w) na terenie **77 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2b KD-Z,
- x) na terenie **78 MN** w odległości 10 m od granicy terenu zamkniętego,
- y) na terenie **79 MN** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 4 KD-Z oraz 10 m od granicy terenu zamkniętego.

§ 17.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 RM do 25 RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zielen towarzyszącą,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m, z zastrzeżeniem lit. i,

- e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) istniejące budynki przekraczające wysokość 9 m lub dwie kondygnacje nadziemne mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji, formy i pokrycia dachu,
 - j) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - d) szerokość frontu działek co najmniej 20 m z wyjątkiem:
 - działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub drogi wewnętrznej,
 - części działek stanowiących dojazd własny,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek, o którym mowa w lit. d, o nie więcej niż 10%,
 - f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich w ramach jednej zagrody (gospodarstwa) nie może przekroczyć 200 m² z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) istniejące budynki inwentarskie o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m² mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącego obrysu;
- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, terenów zamkniętych oraz od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
- a) na terenie **1 RM** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z,
 - b) na terenie **2 RM** w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z 5 KDWP,
 - c) na terenie **3 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 31 KDW,
 - d) na terenie **4 RM** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku wzdłuż drogi 1 KD-Z,
 - e) na terenie **5 RM** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z,
 - f) na terenach od **6 RM do 8 RM** w odległości 10 m od linii rozgraniczających z 1 KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczających z 12 KDWP,
 - g) na terenie **9 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 12 KDWP oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż brzegów rzeki Mała Panew,
 - h) na terenie **10 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 11 KDWP oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż brzegów rzeki Mała Panew,
 - i) na terenach **11 RM i 12 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 10 KD-D,
 - j) na terenie **13 RM** w odległości 10 m od granicy terenu zamkniętego,
 - k) na terenach **14 RM i 15 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny z: 1 KD-L , 11 KD-D, 25 KDWP i 26 KDWP,
 - l) na terenie **16 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 11 KD-D i 26 KDWP,
 - m) na terenie **17 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 11 KD-D i 37 KDWP,
 - n) na terenie **18 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-Z i 37 KDWP,
 - o) na terenach **19 RM i 20 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2b KD-D,
 - p) na terenie **21 RM** nie określa się,
 - q) na terenie **22 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2b KD-Z,
 - r) na terenie **23 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 36 KDWP,
 - s) na terenie **24 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 7 KDWP,
 - t) na terenie **25 RM** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 3 KD-L i 7 KDWP.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 MNU do 15 MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
 - c) zabudowa usługowa,
 - d) zabudowa pensjonatowa;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) zieleń towarzyszącą,
 - d) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - f) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem lit. i,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) istniejące budynki przekraczające wysokość 12 m lub trzy kondygnacje nadziemne mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji, formy i pokrycia dachu,
 - j) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%,
 - e) szerokość frontu działek co najmniej 20 m, z wyjątkiem:
 - działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub drogi wewnętrznej,
 - części działek stanowiących dojazd własny,
 - f) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek, o którym mowa w lit. e, o nie więcej niż 10%,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się budynki inwentarskie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich w ramach jednej zagrody (gospodarstwa) nie może przekroczyć 200 m² z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) istniejące budynki inwentarskie o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m² mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącego obrysu;

- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, terenów zamkniętych oraz od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
- na terenie **1 MNU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku wzdłuż 1 KD-Z,
 - na terenie **2 MNU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż brzegu 1 WS,
 - na terenie **3 MNU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku nr 12 wzdłuż 2 KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku wzdłuż brzegu 1 WS,
 - na terenie **4 MNU** w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczającej z 8 KDWp,
 - na terenie **5 MNU** w odległości 10 m od linii rozgraniczających z 1 KD-Z i 2b KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczających z 9 KDWp i 10 KDWp,
 - na terenach **6 MNU i 7 MNU** w odległości 10 m od linii rozgraniczających z 1 KD-Z i 2b KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-D i 11 KDWp,
 - na terenach **8 MNU i 9 MNU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 2a KD-Z i 2 KD-L, 6 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku nr 14 i budynku gospodarczego wzdłuż 15 KDWp,
 - na terenach **10 MNU i 11 MNU** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 5 KD-D, 8 KD-D, 9 KD-D i 34 KDWp,
 - na terenie **12 MNU** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-Z i 31 KDWp,
 - na terenach **13 MNU i 14 MNU** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z, 6 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-D oraz 4 m od linii rozgraniczającej z 5 KDWp,
 - na terenie **15 MNU** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-Z oraz 6 m od linii rozgraniczającej z 1 KD-D.

§ 19.

- Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1U do 7U** ustala się:
 - przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
 - przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa,
 - dopuszcza się:
 - zielen towarzyszącą,
 - ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit. h,
 - wysokość budynków z wyjątkiem obiektów sakralnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem lit. h,
 - dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połąci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z zastrzeżeniem lit. h,
 - dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - istniejące budynki przekraczające wysokość 12 m lub trzy kondygnacje nadziemne mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji, formy i pokrycia dachu,
 - poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połąci dachowych i innym pokryciu dla budynków tworzących zespoły zabudowy co najmniej 5 budynków realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,
 - należy zapewnić na terenie własnym stanowiska postojowe w ilości dostosowanej do potrzeb;

- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek, zastrzeżeniem lit c,
 - c) nie dopuszcza się wtórnego podziału na terenie **2 U**,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie **2 U** wokół kościoła wymóg urządzenia reprezentacyjnego układu zieleni komponowanej podkreślającej historyczną kompozycję przestrzenną,
 - b) na terenie **2 U** wymóg zachowania istniejącego zadrzewienia;
- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych:
 - a) na terenie **1 U** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-D i 11 KDWp,
 - b) na terenie **2 U** nie określa się,
 - c) na terenie **3 U** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-Z i 1 KD-L,
 - d) na terenie **4 U** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejącego budynku wzdłuż 3 KD-Z i 13 KDWp,
 - e) na terenie **5 U** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z 15 KDWp,
 - f) na terenie **6 U** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 3 KD-Z oraz zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż brzegów rzeki Mała Panew
 - g) na terenie **7 U** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2 KD-D i 8 KDWp.

§ 20.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1 US i 2 US** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury i oświaty,
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zieleni towarzyszącą,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - e) dopuszczalne formy dachów:
 - płaskie,
 - symetryczne, dwu lub wielospadowe;
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie **2 US** zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia wodne – przystań kajakową;
 - 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, terenów zamkniętych oraz od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:

- a) na terenie **1 US** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 2a KD-Z oraz 100 m od brzegów rzeki Mała Panew,
- b) na terenie **2 US** nie określa się.

§ 21.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 PU do 9 PU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zieleni towarzyszącą,
 - c) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
 - b) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - d) dopuszczalne formy dachów:
 - płaskie,
 - symetryczne, dwu lub wielospadowe,
 - e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
 - f) place składowe i manewrowe na terenie własnym;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) tereny nie zabudowane i nie utwardzone należy zagospodarować zielenią wysoką, szybko rosnącą, z gatunków odpornych na zanieczyszczenia i zgodnych z przyrodniczym siedliskiem rejonu,
 - b) na terenie **8 PU** wymóg nasadzenia zwartej zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg 7 KD-D i 9 KD-D;
- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnymi, terenów zamkniętych oraz od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
 - a) na terenie **1 PU** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2 KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż brzegów rzeki Mała Panew,
 - b) na terenie **2 PU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż: 2 KD-D, 13 KDWP i brzegów rzeki Mała Panew,
 - c) na terenach **3 PU i 4 PU** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 3 KD-Z i 14 KDWP oraz 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zamkniętym,
 - d) na terenie **5 PU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 2 KD-L,
 - e) na terenie **6 PU** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 4 KD-Z i 1 KD-L,
 - f) na terenie **7 PU** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-Z, 9 KD-D, 31 KDWP i 7 WS,
 - g) na terenie **8 PU** w odległości 10 m od linii rozgraniczających z 6 KD-D i 7 KD-D oraz 6 m od linii rozgraniczającej z 9 KD-D,
 - h) na terenie **9 PU** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 4 KD-Z.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 KS do 3 KS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia komunikacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa,
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zielen towarzyszącą,
 - b) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

 - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
 - b) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z zastrzeżeniem lit h,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych i innym pokryciu dla budynków tworzących zespoły zabudowy co najmniej 5 budynków realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie **3 KS** zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe;
 - 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných i terenów zamkniętych:
 - a) na terenie **1 KS** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z 16 KDWp, 6 m od linii rozgraniczających z 17 KDWp i 18 KDWp oraz 25 m od granicy terenu zamkniętego,
 - b) na terenie **2 KS** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z 2b KD-Z,
 - c) na terenie **3 KS** nie określa się.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1 RU i 2 RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa,
 - 3) dopuszcza się:
 - a) adaptacje istniejących obiektów na cele mieszkaniowe,
 - b) zielen towarzyszącą,
 - c) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - d) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
 - e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

 - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,

- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit. h,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem lit. h,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp,
 - h) istniejące budynki przekraczające wysokość 12 m lub trzy kondygnacje nadziemne mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji, formy i pokrycia dachu;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - wymóg zachowania czworoboku zabudowy folwarcznej na terenie 1 RU;
- 4) w zakresie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) na terenie **1 RU** zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wokół wewnętrznego placu folwarcznego,
 - b) na terenie **2 RU** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 2b KD-Z.

§ 24.

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1 ZD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) tymczasowe obiekty związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
 - c) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zajęta przez obiekty tymczasowe w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych obiektów tymczasowych nie może przekraczać jednej,
 - c) dopuszczalne formy dachów:
 - płaskie,
 - symetryczne, dwu lub wielospadowe,
 - d) wysokość obiektów tymczasowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 4,5 m;
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek.

§ 25.

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1 ZC** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
 - 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowe z zakresu handlu detalicznego związane z przeznaczeniem terenu.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zajęta przez obiekty tymczasowe w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 10%,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych obiektów tymczasowych nie może przekraczać jednej,
 - c) wysokość obiektów tymczasowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 4,5 m,
 - d) dopuszczalne formy dachów:
 - płaskie,
 - symetryczne, dwu lub wielospadowe;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek.

§ 26.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 ZP do 6 ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zielen urządzona (parki, skwery, zieleńce, zielen towarzysząca, zielen izolacyjna itp.),
 - 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek;
 - 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem ust 1 pkt 2.

§ 27.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 R do 54 R** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej z wyjątkiem budynków mieszkalnych lub związaną z gospodarką leśną,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 28.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 ZL do 47 ZL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – lasy, zalesienia i zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę związaną z gospodarką leśną,
 - b) urządzenia turystyczne,
 - c) parkingi leśne,

d) linie energetyczne;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek.

§ 29.

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 WS do 10 WS** ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe śródlądowe (rzeki, jeziora, stawy, rowy melioracyjne itp.).

§ 30.

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 W do 4 W** ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń wodociągowych;
- 2) dopuszcza się - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 31.

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 WP do 4 WP** ustala się przeznaczenie na wały przeciwpowodziowe.

§ 32.

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1 KD-Z, 2a KD-Z i 2b KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. Z – zbiorcze;
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
 - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
 - b) zieleń towarzyszącą,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia w pasie drogowym poza jezdnią.

§ 33.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 KD-L do 3 KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. L - lokalne,
 - 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
 - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
 - b) zieleń towarzyszącą,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających:
- a) z drogą kl. **Z** - 10 m x 10 m,
 - b) z drogą kl. **D** - 5 m x 5 m.

§ 34.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 KD-D do 12 KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. **D** - dojazdowe,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
 - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,

- b) zielen towarzyszącą,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających:
- a) z drogą kl. **Z** - 10 m x 10 m,
 - b) z drogą kl. **L** - 5 m x 5 m.

§ 35.

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 KDWP do 40 KDWP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zielen towarzyszącą,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 36.

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **1 KDW do 47 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zielen towarzyszącą,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 37.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW, MN, MNU, U, PU, KS;**
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 39.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Joachim W I E S B A C H