

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/245/01
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU
Z dnia 28 września 2001 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta OZIMEK – SCHODNIA NOWA w granicach administracyjnych, części wsi SCHODNIA STARA oraz części wsi ANTONIÓW po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 199 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126, z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041, z 2001 r. Nr 45 poz. 497, Nr 89 poz. 971 / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym/ Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 112 poz. 136 i z 2001 r. Nr 14 po. 124/ Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta OZIMEK - SCHODNIA NOWA w granicach administracyjnych, części wsi SCHODNIA STARA oraz części wsi ANTONIÓW po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską, obejmujący obszar zawarty w oznaczonych na rysunku granicach - zwany dalej planem.
2. Granice planu zostały ustalone w uchwałach Rady Miejskiej w Ozimku: nr XLI/292/97 z dnia 27 października 1997 roku i nr X/65/99 z dnia 17 maja 1999 r.
3. Ustalenia przestrzenne planu odpowiadają kierunkom polityki przestrzennej oraz strefom adaptacji i rozwoju głównych funkcji określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/231/97 z dnia 27 grudnia 1997 r. Rady Miejskiej w Ozimku.

§2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek - Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów składa się z:

- 1) ustaleń planu zawartych w uchwale,
- 2) rysunku planu na mapie podstawowej w skali 1:2500, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Ustalenia planu określają warunki prowadzenia gospodarki przestrzennej umożliwiające:

1. rozwój ilościowy miasta Ozimek oraz Schodni Nowej w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów, na obszarze objętym granicami planu o powierzchni ok. 1000.0 ha, wyrażony wielkością i pojemnością wyznaczonych terenów rozwojowych .
2. rozwój urzędzeń usługowych bezpośredniej obsługi mieszkańców na obszarze objętym granicami planu na poziomie do 15.000 mieszkańców oraz dla obsługi pośredniej mieszkańców gminy Ozimek o łącznej liczbie do 22.000 mieszkańców,
3. rozwój jakościowy przez zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo - prawnych rygorów i swobód pozwalających na poprawę standardów cywilizacyjnych, wpływających na poprawę stanu środowiska oraz ochronę cech tożsamości kulturowej objętych planem miejscowości.

§4

Na terenie objętym niniejszym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałami Rady Miejskiej w Ozimku:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu hotelu na funkcję mieszkalną i administracyjną, położonego przy ulicy Dzierżona w Ozimku, uchwalony uchwałą Nr XIX/123/95 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 grudnia 1995 r.,
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stałych miejsc postojowych w rejonie ulic: Leśnej, Słowackiego, Sikorskiego w Ozimku, uchwalony uchwałą Nr XXVII/180/96 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 10 czerwca 1996 r.,
3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Wyzwolenia 28 w Ozimku, na działce gruntowej nr 260, uchwalony uchwałą Nr XXVII/181/96 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 10 czerwca 1996 r.,
4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Wyzwolenia w Ozimku, na działkach gruntowych 234, 235, 236/1, 237, 238, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/188/96 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 lipca 1996 r.,
5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar ul. Powstańców Śląskich w Antoniowie, gmina Ozimek, uchwalony uchwałą Nr XXX/ 211/96 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 października 1996 r.,
6. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego rejonu ulic Sikorskiego i Leśna w Ozimku, uchwalony uchwałą Nr XLI/291/97 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 października 1997 r. ,
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dz. nr 370/4 i 370/5 przy ulicy Opolskiej w Ozimku. uchwalony uchwałą Nr XLVI/ 324/98 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 26 stycznia 1998 r.,
8. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego przy ulicy Brzeziny w Ozimku, na działce gruntowej 231/2 , uchwalony uchwałą Nr XLIX/342/98 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 6 kwietnia 1998 r. ,
9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Brzeziny w Ozimku, na działce gruntowej 313, uchwalony uchwałą Nr X/64/99 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 5 7 maja 1999 r. ,

10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Ozimku w rejonie ulicy Leśnej, na działce gruntowej nr 177/24, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/228/01 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 2 lipca 2001 r.,

§5

Na terenach dotkniętych powodzią w 1997 r. wszelkie inwestowanie jest możliwe po wykonaniu pełnych obwałowań przeciwpowodziowych chroniących przed wodami rzeki Małej Panwi oraz po udrożnieniu spływu wody z dopływów Małej Panwi, głównie z potoku Brzezinka, na obszarze położonym na południe od linii kolejowej.

§6

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 :2500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych — należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;
- 7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie;
- 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych (np. urządzenia rekreacyjne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),
- 9) mieszkania służbowe - mieszkania na terenie o dominującej funkcji usługowej, wytwórczej, magazynowej i przemysłowej uzasadnione koniecznością doraźnej obsługi tych funkcji, bez możliwości uwzględnienia standardów ochrony środowiska i akustycznych właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej, dopuszczone na podstawie przepisów szczególnych;
- 10) przestrzeń publiczna - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie;
- 11) odległości i strefy ograniczeń zabudów - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;

- 12) środowisku - rozumie się przez to ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
- 13) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami; przez szkodliwe uciążliwości dla środowiska rozumie się wymienione zjawiska lub stany o natężeniu utrudniającym życie albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;
- 14) walorach krajobrazowych środowiska - rozumie się przez to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

§7

PRZEZNACZENIE TERENÓW

I. MW - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi oraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) uzależnia się ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu planowanej zabudowy MW od przedłożenia przez wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanej wg zasad ustalonych planem, w granicach uzgodnionych przez gminny organ d.s. architektoniczno-budowlanych, w zakresie określającym:
 - a) sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji,
 - b) układ projektowanych dojazdów wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
 - c) zasadę usytuowania planowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy na dobę) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz usług wbudowanych o powierzchni nie przekraczających 15 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 3) w obrębie terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić niezabudowany teren mieszkaniowy o wielkości minimum 11,0 m² / mieszkańca,
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
- 5) parkingi dla wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych powinny być zlokalizowane w obrębie terenu na którym obiekt istnieje lub będzie wznoszony, w ilościach 1.5-2.0 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 11 ust. 9 pkt 3.
- 6) garaże dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych mogą być usytuowane w przyziemiach lub powinny być zlokalizowane w obrębie terenów oznaczonych symbolem KG, w sposób ustalony na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu, w ilościach 0,5 - 1 .stanowiska / mieszkanie.

2. MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z usługami i urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) dopuszcza się odtworzenie likwidowanych i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
- 2) przeznaczają się wolne działki w zabudowie istniejącej na lokalizację nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy na dobę) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie przekraczających 25 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
- 5) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 40 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
- 6) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 11 ust. 9 pkt 3.

3. MR - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,
- 2) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.
- 4) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy na dobę) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie przekraczających 40 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),

4. M/U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) przeznaczają się wolne tereny na lokalizację budynków mieszkalnych, wolnostojących z usługami lub realizację usług na terenach budynków mieszkalnych istniejących,
- 2) ustala się zasadę dostosowania rodzaju budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych do budynków istniejących w sąsiedztwie pod względem gabarytu, kształtu dachu;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy na

- dobę) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie przekraczających 25 % powierzchni użytkowej budynków i 50 % zabudowy na działce;
- 4) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 %, (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;
 - 5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody;
 - 6) parkingi i garaże wg §11, ust. 9 pkt 1-3;

5. U, A - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług i administracji na wydzielonych działkach z urządzeniami towarzyszącymi:

a) administracja	A,
b) kultura - np. kościół	UK,
c) oświata - np. szkoła, przedszkole	UO,
d) zdrowie - np. przychodnia lekarska, zespół gabinetów	UZ,
e) handel	UH,
f) gastronomia	UG,
g) usługi inne - np. straż pożarna	UI,
i) sport - np. boiska , korty,	US,
j) usługi turystyczne	UT,
j) łączność,	UŁ,
k) usługi niesprecyzowane, lub wymienione pod literami a-k, nie stanowiące uciążliwości lub szkodliwej uciążliwości dla środowiska	UX.

Na terenach tych:

- 1) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do planowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową,
- 2) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań służbowych, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt,
- 4) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska , a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody;
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowych lub modernizowanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 11, ust. 9 pkt. 3;
- 7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem.

6. P, NU, PT - ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu (**P**), tereny składowiska odpadów hutniczych (**NU**), tereny produkcyjno- techniczne (**PT**) zawierające drobną wytwórczość, składy hurtowe, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki komunalnej, warsztaty, stacje obsługi samochodów - wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) uzależnia się ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od przedłożenia przez wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanej według zasad ustalonych planem, w granicach uzgodnionych przez gminny organ d.s. architektoniczno - budowlanych, w zakresie określającym:
 - a) sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji,
 - b) układ projektowanych dojazdów wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
 - c) projektowane granice działki budowlanej,
 - d) zasadę usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących,
- 2) ustala się wysokość planowanych obiektów do 3 kondygnacji nadziemne lub do 15 m od poziomu terenu; obiekty wyższe mogą być uzasadnione względami technologicznymi,
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić szkodliwą uciążliwość dla środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów mogących stanowić uciążliwość dla środowiska pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu oznaczonego symbolem P, NU lub PT,
- 6) realizacja nowych obiektów wymaga wyposażenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz odpowiednie do potrzeb urządzenia do neutralizacji ścieków;
- 7) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony; zaleca się usytuowanie parkingów w części terenu oznaczonego symbolem (KP), w ilościach określonych w § 11, ust. 9 pkt. 4,
- 8) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem,
- 9) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, z wyjątkiem pojedynczych, wbudowanych służbowych mieszkań (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt).

7. LS, LZ, ZC, ZP, ZI, ZK, ZN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny lasów (**LS**) tereny zadrzewień (**LZ**), tereny cmentarzy (**ZC**), tereny zieleni publicznej (**ZP**), tereny zieleni izolacyjnej (**ZI**), tereny urządzeń ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą (**ZK**), tereny zieleni nieurządzonej (**ZN**) — wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenu, a istniejące zespoły i okazy zieleni należy bezwzględnie chronić i pielęgnować,

- 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania urządzeń terenowych oraz wyposażenia towarzyszącego pod warunkiem utrzymania planowanego przeznaczenia terenu,
- 3) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń ochrony akustycznej), lokalizacji obiektów technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego.

8. RP, RZ , RO, ZD, W, WP, RW - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny upraw polowych (**RP**), tereny łąk i pastwisk (**RZ**), gospodarstw ogrodniczych upraw ogrodniczych, ogrodów i sadów (**RO**), tereny ogrodów działkowych (**ZD**), tereny wód otwartych (**W**), tereny wałów przeciwpowodziowych (**WP**), tereny rowów (**RW**).

Na terenach tych:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów,
- 2) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego,
- 3) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 4) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, usługowych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem pojedynczych mieszkań na terenach gospodarstw ogrodniczych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt);
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń związanych z obsługą własnego gospodarstwa rolnego.
- 6) na terenach oznaczonych symbolami RP, RZ oraz WP (wały przeciwpowodziowe) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych, z zielenią towarzyszącą w celu zapewnienia dostępności zespołów zieleni łąkowej, brzegów wód i lasów w sposób nie naruszający środowiska naturalnego,
- 7) realizacja wałów przeciwpowodziowych i innych prac ziemnych może być prowadzona wyłącznie na podstawie dokumentacji specjalistycznej uzgodnionej z organami ochrony przeciwpowodziowej.

§8

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW:

- 1) ustala się w obrębie terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego obowiązek zapewnienia niezabudowanego terenu o powierzchni minimum 11,0 m² / mieszkańca,

- 2) ustala się poziom parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych podpiwniczonych nie wyżej niż 1,5 m od poziomu terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej na głębokości mniej niż 1,5 m pod powierzchnią terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia, z przyziemem przeznaczonym na pomieszczenia gospodarcze i garaże;
 - 3) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych - 4 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) i 16,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich - 3 kondygnacji i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - 4) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości:
 - a) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulice **KD**,
 - b) 5.0 m od terenu zieleni izolacyjnej **ZI** i terenu zieleni publicznej **ZP**.
 - c) 4.0 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze **KX** i ciągi pieszo-jezdne **KY** .
2. Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa **MR**, mieszkaniowa jednorodzinna **MN**.
- 1) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;
 - 2) dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym, do 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy w przypadku:
 - a) lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach pod warunkiem dokonania analizy stopnia ingerencji w krajobraz,
 - b) dla budynków niepodpiwniczonych lub których poziomy parterów są wyniesione mniej niż 0,5 m nad teren,
 - 3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce,
 - 4) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu, zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia,
 - 5) ustala się dla planowanych budynków zasadę jednakowego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz zachowania jednakowych kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic (prostopadłych lub równoległych do ulicy); budynki powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiadującej, istniejącej zabudowy,
 - 6) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży , która nie może przekraczać 1 kondygnacji z dachem płaskim lub stromym,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości:
 - a) 43,0 m od linii rozgraniczającej ulice **KGP** (50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni),
 - b) 21.5 m od linii rozgraniczającej ulice **KZ** (30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni),
 - c) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice **KL**,
 - d) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulice **KD**,
 - e) 4.0 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze **KX** i ciągi pieszo-jezdne **KY**;

3. Zabudowa mieszkaniowa z usługami **M/U**:

- 1) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu budynków mieszkalnych jak w pkt. 1 i 2,
- 2) ustala się wysokość usług wolnostojących na terenach **M/U**, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 5,0 m liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu budynku,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy planowanego budynku usługowego w odległości:
 - a) 15,00 m od linii rozgraniczającej ulice **KZ**,
 - b) 8,00 m od linii rozgraniczającej ulice **KL**,
 - c) 6,00 m od linii rozgraniczającej ulice **KD**,
 - d) 4,00 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze **KX** i ciągi pieszo-jezdne **KY**.

4. Obiekty usługowe oznaczone symbolami: **A, UK, UO, UZ, UH, UG, UT, UI, US, UŁ-UX** :

- 1) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich - 2 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej części budynku ,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie powinna przekraczać 1 kondygnacji naziemnej,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości:
 - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę **KZ**,
 - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren ulic pozostałych **KL i KD**,
 - c) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze **KX** i ciągi pieszo-jezdne **KY**. oraz terenów zieleni **ZP**.

5. Na terenach zabudowy oznaczonej symbolami **MW, MN, MR i M/U**, w przypadkach lokalizacji nowych budynków w plombach istniejącej zabudowy, linię zabudowy należy określać indywidualnie w nawiązaniu do sąsiednich istniejących budynków lub ciągów zabudowy, jednak nie bliżej niż nieprzekraczalne linie zabudowy określone w ust. 1,2,3.

§9

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**, zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 600.0 m² (optymalnie 1000.0 m²),
 - 2) minimalna szerokość frontu winna wynosić w zabudowie wolnostojącej minimum 20.0 m - maximum 30.0 m;
2. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN/U**, zasady podziału na działki budowlane:

- a) powierzchnie działek mogą wynosić nie więcej niż 1500,0 m²,
 - b) szerokości frontów nie więcej niż 40,0 m.
3. Dopuszcza się zamianę sposobu zabudowy terenu mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą lub szeregową w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu i odpowiedni podział geodezyjny na działki budowlane.

§ 10

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA

TERENÓW

1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych, w odległości mierzonej od osi w lub od krańcowego przewodu linii po obu stronach : dla linii wysokiego napięcia 110 kV,- w odległości minimum 14.5 m od krańcowego przewodu i 25 m od osi oraz dla linii średniego napięcia 15 kV - w odległości minimum 5,2 m od osi,
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i terenów wzdłuż istniejącego lub planowanego gazociągu wysokoprężnego w odległości mniejszej niż 25 m mierzonej od jego osi do terenów usług, i odległości mniejszej niż 20 m mierzonej od jego osi do terenów przemysłowych i budynków mieszkalnych,
3. Ustala się odległości i strefy ograniczeń zabudowy terenu wynikające z uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego mierzone od krawędzi jezdni :
 - 1) dla ulic **KGP 2X2** i **KZ 1X2**:
 - a) zakazuje się w pasie terenu dla **KGP - 50 m**, dla **KZ - 30 m** od skrajnej krawędzi jezdni realizacji lub przebudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, do czasu wzniesienia zabezpieczeń akustycznych w ich liniach rozgraniczenia,
 - b) zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i działek budowlanych, w pasie terenu 100 m od krawędzi jezdni, realizowanych lub poddanych przebudowie po wzniesieniu zabezpieczeń akustycznych, w elementy i urządzenia podwyższające izolacyjność akustyczną np. drzwi, okna, ogrodzenia,
 - c) dopuszcza się, na żądanie inwestora, realizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub ich przebudowę , w pasie terenu odległym od **50 m dla KGP** i **30 m dla KZ** od krawędzi jezdni przed wykonaniem zabezpieczeń akustycznych, pod warunkiem wyposażenia budynków oraz działek budowlanych w elementy o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. drzwi i okna, ogrodzenia i urządzenia tłumiące hałas i sprawdzone badaniami akustycznymi.
4. W obszarach związanych z ochroną zasobów ujęcia wody w obrębie stref ochrony zewnętrznej, pośredniej :
 - 1) zakazuje się wprowadzenia zanieczyszczeń i nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - 2) zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków oraz korzystania z wód, którego wynikiem mogą być negatywne skutki dla środowiska wodnego,
 - 3) ogranicza się stosowanie nawozów sztucznych oraz naturalnych (gnojówki i gnojownicy) do dawek zalecanych dla gleb lekkich,
 - 4) zakazuje się innych środków ochrony roślin, niż te które dopuszczają przepisy szczególne,

- 5) ogranicza się lokalizowanie zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- 6) zakazuje się składowanie materiałów promieniotwórczych,
- 7) zakazuje się lokalizowanie wysypisk i wylewisk komunalnych,
- 8) zakazuje się lokalizowanie magazynów ropopochodnych,
- 9) zakazuje się lokalizowanie nowych ujęć wody,
- 10) zakazuje się lokalizowania nowych cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 11) zakazuje się wydobywania kopalin.

5. Ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów kolejowych.

6. Ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów związanych z wytwarzaniem i składowaniem żywności w odległości mniejszej niż 300 m od granic oczyszczalni ścieków, odległości mniejszej niż 100 od granic punktu zlewnego oraz odległości mniejszej niż 10 m od granic terenu przepompowni ścieków komunalnych.

7. Ustala się strefę sanitarną 50 m od terenu cmentarzy, przy zachowaniu warunku wyposażenia sąsiednich terenów w urządzenia wodociągowe, w której zakazuje realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów związanych z wytwarzaniem i składowaniem żywności.

8. W zakresie ochrony terenów objętych planem przed zalaniem wodami powodziowymi ustala się:

- 1) wykonanie pełnych obwałowań przeciwpowodziowych chroniących przed wodami rzeki Małej Panwi oraz udroźnienie spływu wody z dopływów Małej Panwi, głównie z potoku Brzezinka, na obszarze położonym na południe od linii kolejowej,
- 2) na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych od 0,5 - 2,0 m oraz o nieustabilizowanym lustrze wody o wahaniach rzędu 0,5 - 1,0 m zabudowa winna być projektowana bez podpiwniczenia, a w przypadku podpiwniczenia ze skuteczną izolacją przeciwwodną.
- 3) do czasu wykonania zabezpieczeń powodziowych wymienionych w pkt. 1 na terenach zagrożonych powodzią:
 - a) wyklucza się jakiegokolwiek trwale zainwestowanie i lokalizację obiektów na stały pobyt ludzi,
 - b) wszelkie inwestowanie na terenach położonych przy granicy możliwego zalania powodziowego wymaga uzgodnień z właściwymi organami ochrony przeciwpowodziowej.

9. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze są następujące:

1) w zakresie ochrony powietrza:

- a) zakazuje się stosowania paliwa stałego do ogrzewania planowanych obiektów i dla celów technologicznych na terenach o funkcji usługowej i wytwórczej,
- b) zaleca się sukcesywne wprowadzanie alternatywnych wobec paliwa stałego źródeł ciepła dla zabudowy mieszkaniowej w granicach planu,
- c) na terenach funkcji wytwórczej należy prowadzić stały monitoring urządzeń

zanieczyszczających powietrze, oraz określać warunki ograniczenia bądź likwidacji tych zanieczyszczeń,

2) w zakresie gospodarki odpadowej ustala się:

- a) wymóg prowadzenia zorganizowanej, komunalnej gospodarki odpadami bytowymi z mieszkalnictwa i usług oraz składowanie odpadów na składowisku poza obszarem opracowania,
- b) zakaz gromadzenia odpadów komunalnych na terenach w obszarze objętym planem.

10. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach przeznaczenia podstawowego mierzone na granicy własności określone w przepisach szczególnych.

11. Ustala się wymogi na terenach lokalnego korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Małapanew, potokiem Brzezinką oraz w obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich.

Na terenach tych:

1) zakazuje się:

- a) odprowadzenia ścieków do cieków wodnych, wycinki gospodarczej drzew, wypalania traw i pozyskiwania darni,
- b) inwestowania z wyjątkiem technicznych urządzeń gospodarki wodnej i podziemnych urządzeń infrastruktury komunalnej;
- c) likwidacji istniejącego drzewostanu na obszarze objętym planem, wypalania i chemicznego nawożenia łąk i pastwisk;
- d) stosowania przepustów zwężających naturalny przekrój cieku, w szczególności w miejscu skrzyżowań z ulicami dojazdowymi,
- e) wprowadzenia zmian w stosunkach wodnych niekorzystnych dla ekosystemów leśnych,
- f) składowania nieczystości na terenach lasów,
- g) lokalizowania stałych ośrodków wypoczynkowych oraz miejsc biwakowania w miejscach do tego nie wyznaczonych.

2) nakazuje się:

- a) ochronę i wzbogacenie wysokiej zieleni śródpolnej oraz skupień krzewów w dolinie rzeki Małapanew i potoku Brzezinka, z wyłączeniem odcinków położonych
- b) ograniczenie chemicznego nawożenia terenów upraw rolnych.
- c) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowane w miejscowym środowisku przyrodniczym,
- d) zachowanie stanowisk i ostoi gatunków roślin i zwierząt zagrożonych w swoim byciu,

3) zaleca się:

- a) rozwijanie prac naukowo- badawczych dla pogłębienia wiedzy o wartościach przyrodniczych oraz obserwacji przemian zachodzących w środowisku,
- b) wytyczanie i znakowanie ciągów pieszych i rowerowych oraz szlaków turystycznych w porozumieniu z właścicielami gruntów.

§11

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej - oznaczone symbolem **KK**- nie zmieniając ich granic, adaptując przebieg i układ torów trakcji kolejowej oraz budynków i urządzeń :
Na terenach tych istniejące tereny kolejowe: urządzenia trakcyjne, torowiska i obiekty kolejowe oraz związana z nimi infrastrukturę techniczną można użytkować oraz należy modernizować w sposób nie pogarszający stanu środowiska naturalnego i nie wywołujący negatywnych skutków na terenach sąsiadujących z koleją.
2. Ustala się linie rozgraniczające tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i określa parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej ulic:
 - 1) **KGP 2X2** - droga główna ruchu przyspieszonego, szerokość w liniach rozgraniczających **-40,0 m,**
 - 2) **KZ 1X2** - ulica klasy zbiorczej, szerokość w liniach rozgraniczających **- 20,0 - 25,0 m,**
 - 3) **KL** - ulice klasy lokalnej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających **- 16,0-18,0 m,**
 - 4) **KD** - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających **- 10,0-12,0 m,**
 - 5) **DP** - drogi rolnicze, szerokość w liniach rozgraniczających **- 10,0-12,0 m,**
 - 6) **KY** - ciągi pieszo -jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających **- 5,0 - 10,0 m,**
 - 7) **KX** - ciągi piesze w zieleni, szerokość w liniach rozgraniczenia **-5,0 - 8,0 m,**
 - 8) **KR** - ciągi rowerowe w liniach rozgraniczających ulic **KGP, KZ oraz KL .**
3. W liniach rozgraniczenia dróg dopuszcza się:
 - 1) ruch kołowy zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
 - 2) ruch pieszy i ruch rowerowa,
 - 3) zieleń izolacyjną i ozdobną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
 - 4) ekrany akustyczne,
 - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (np. przystanki),
 - 6) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 7) lokalizację, za zgodą zarządcy dróg i ulic w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu obiekty:
 - a) związane trwale z terenem urządzenia techniczne obsługi i utrzymania ruchu,
 - b) nie związane trwale z terenem obiekty usługowe, o powierzchni nie większej niż 10,0 m², np. kioski,
 - c) reklamy i tablice informacyjne.
 - 9) remonty i modernizacje obiektów istniejących, obejmujące wyłącznie poprawę standardów technicznych i użytkowych, bez prawa rozbudowy lub nadbudowy tych obiektów.
4. W obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczenia ulicy:
 - 1) zakazuje się inwestowania w trwałe obiekty, tam zlokalizowane, za wyjątkiem urządzeń i obiektów obsługi komunikacji,

- 2) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących, obejmujące wyłącznie poprawę standardów technicznych i cywilizacyjnych, bez prawa rozbudowy lub nadbudowy tych obiektów,
5. Należy uwzględnić drogi gospodarcze dla obsługi przyległych terenów **RP i RZ** w liniach rozgraniczenia planowanych odcinków ulic klasy **KZ**.
6. Zaleca się dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Krasiejów oraz na terenie wsi Antoniów, poza granicami niniejszego planu, dla przeprowadzenia planowanej ulicy **KZ** w kierunku miasta Zawadzkie oraz w kierunku wsi Bierdzany.
- 7. KP** - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią
Na terenach tych:
- 1) zakazuje się lokalizacji garaży i zabudowy kubaturowej,
 - 2) zaleca się usytuowanie parkingów przy istniejących lub projektowanych ulicach dojazdowych,
 - 3) zaleca się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej.
- 8. KS** - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji jak stacja obsługi samochodów, stacja paliwowa, dworzec autobusowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
Na terenach tych:
- 1) ustala się zagospodarowanie terenu obiektami nie powodującymi szkodliwych uciążliwości dla środowiska,
 - 2) zaleca się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - 3) dopuszcza się; jako przeznaczenie towarzyszące lokalizację usług gastronomii UG, handlu UH i inne UX
9. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:
- 1) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW:
 - a) 150 stanowisk / 1000 mieszkańców; lub 1,5 - 2,0 stanowisk/ mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych ;
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN:
 - a) 1.5- 2.0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych ;
 - 3) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: UK, UO, UZ, UH, UG, UI, US, UT, UŁ, UX:
 - a) 30-36 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 45-50 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii lub noclegowych;
 - 4) w zabudowie produkcyjno - technicznej oznaczonej symbolem P, PT:
 - a) 25 - 30 stanowisk / 100 zatrudnionych i klientów lub 30-36 stanowisk / 1000 m²,
 - b) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§12
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ

1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji:
- | | |
|---|-------------|
| a) urządzenia zaopatrzenia w wodę - komunalne i przemysłowe - | WZ, |
| b) urządzenia odprowadzenia ścieków - oczyszczalnia ścieków | NO, |
| c) urządzenia odprowadzenia ścieków - punkt zlewny | NOz, |
| c) urządzenia odprowadzenia ścieków - przepompownie sieciowe
ścieków | NP, |
| e) główny punkt zasilający | EE, |
| f) stacje transformatorowe | ET, |
| g) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne: 110 kV i 15 kV, | |
| d) urządzenia ciepłownicze i sieci | EC |
| e) stacje redukcyjna gazu i sieci przesyłowe: wysoko- i nisko - prężne | EG. |

Na terenach tych:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu,
- 3) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania środowisko,
- 4) realizację sieci i urządzeń na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o uzgodnione projekty i odrębne zgody właścicieli lub władających terenami.
- 5) zachowuje się bez zmian wszystkie sieci zasilające Hutę Małapanew.

2. Ustala się planowane zasady obsługi w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) źródła zaopatrzenia w wodę - z istniejących dwóch ujęć wodociągowych ze stacjami uzdatniania: SUW - ul. Polna, SUWMA - ul. Częstochowska; zaopatrzenie Huty Małapanew: w wodę pitną z własnego ujęcia na terenie Huty, w wodę przemysłową z studni infiltracyjnych wzdłuż rzeki Mała Panew;
 - b) sieci wodociągowe magistralne i rozdzielcze winny być prowadzone w obrębie pasów ulicznych i drogowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów pożarowych;
 - c) na terenie Huty Małapanew nie określa się warunków prowadzenia sieci.
- 2) W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:

- a) planuje się system gospodarki ściekami sanitarnymi oparty na odprowadzeniu ścieków do istniejącej, miejskiej mechaniczno- biologicznej oczyszczalni ścieków w Antoniowie, przewidzianej do rozbudowy i modernizacji ($Q = 4900 \text{ m}^3/\text{d}$);
- b) planuje się istniejący i planowany system kanalizacji grawitacyjnej i grawitacyjno- ciśnieniowej z zastosowaniem przepompowni lokalnych;
- c) ścieki z Huty Małapanew odprowadzone zostają do systemu kanalizacji miejskiej poprzez istniejącą przepompownię ścieków na terenie Huty,
- d) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych, oraz po określonych planem trasach na terenach zainwestowanych lub rolnych,
- e) dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków przemysłowych i produkcyjno - technicznych do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych;
- f)) dopuszcza się możliwość wprowadzenia ścieków deszczowych z terenów o funkcjach przemysłowych i rolniczych do kanalizacji wód opadowych pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych.

3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:

- a) planuje się system krytej kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami oczyszczającymi (płaskowniki, separatory oleju) na odprowadzeniach do cieków powierzchniowych: rowów melioracyjnych i rzeki Mała panew, ścieki burzowo- przemysłowe z terenu Huty Małapanew odprowadzone do rzeki Mała Panew i cieków Brzezinka poprzez istniejące osadniki,
- b) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych; na terenie Huty Małapanew nie określa się warunków prowadzenia sieci;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) plan określa możliwość zaopatrzenia w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z miejskiej sieci ciepłej po jej rozbudowie; źródło ciepła na terenie Huty Małapanew posiada wystarczającą rezerwę mocy cieplnej;
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła dla pozostałych terenów opartych głównie na paliwach płynnych i gazowych oraz energii elektrycznej;
- c) dopuszcza się stosowanie paliw stałych dla celów grzewczych w budynkach mieszkalnych na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, do czasu ich późniejszej modernizacji,
- d) stosowanie paliwa stałego w obiektach innych niż wymienione pod lit. c może być dopuszczone na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych stężeń powietrza i norm ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych,

- e) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa, usług, zieleni i przestrzeni publicznej prowadzenia sieci ciepłych na powierzchni i powyżej terenu.

5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zasilanie w gaz terenów zabudowy mieszkaniowej m. Ozimek

z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskoprężnej. Zaopatrzenie w gaz wsi Antoniów i Schodnia Nowa z sieci gazowej średnioprężnej. Sieć zasilana jest z gazociągu gazu ziemnego wysokiego ciśnienia poprzez istniejące stacje redukcyjne I i II stopnia.

b) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej w pasach ulicznych i drogowych oraz po określonych planem trasach na terenach zainwestowanych lub rolnych; na terenie Huty Malapanew nie określa się warunków prowadzenia sieci;

6) zakresie elektroenergetyki:

- a) ustala się sumaryczne zapotrzebowanie mocy szczytowej na terenie objętym opracowaniem wynosi 13.3 MW (bez huty).
- b) określa się przebieg linii elektrycznych napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV i napowietrznych średniego napięcia 15 kV - istniejących, planowanych linii elektrycznych kablowych średniego napięcia 15 kV oraz napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV - do likwidacji.
- c) ustala się adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV, bez zwiększenia mocy transformatora (szesnaście stacji); adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV z wymianą transformatora (dziewięć stacji); przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV (trzy stacje) ; budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV (4 stacje).
- d) określa się zasadę rozwoju sieci niskiego napięcia jako - kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz - sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych,
- e) istniejące urządzenia elektroenergetyczne, które mogą kolidować z projektowanymi obiektami należy przebudowywać kosztem i staraniem inicjatora zmian wywołujących kolizje.
- f) plan przewiduje do zachowania istniejące urządzenia i linie zasilające sieć trakcyjną PKP, oraz dopuszcza ich modernizację i przebudowę w oparciu o specjalistyczne opracowania techniczne w sposób nie powodujący naruszenia podstawowych funkcji planu;

7) w zakresie łączności:

- a) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic,
- b) po za terenami ulic, sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania, a jako napowietrzne na terenach pozostałych.

8) w zakresie oczyszczania miasta i wywozu nieczystości stałych:

- a) ustala się zasadę składowania odpadów stałych na nieczystości na międzygminne składowisko odpadów poza obszarem opracowania planu, we wsi Dylaki w gminie Ozimek,
- b) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, komunalnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz ich segregacją oraz zakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.
- c) ustala się obowiązek gospodarczego wykorzystania odpadów przemysłowych lub bezpiecznego ich unieszkodliwiania.

3. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia miasta w obszarze opracowania- Planowane inwestycje elementów systemu inżynierskiego wyposażenia obszaru opracowania należy poprzedzić opracowaniami

projektowymi specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania przestrzennego należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

§13 **OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

Dla terenów objętych ustaleniami planu obowiązują warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1. *ustala się warunki ochrony krajobrazu w obszarach ukształtowanych przez istniejącą zabudowę mieszkalną zagrodową lub jednorodzinną w obszarze planu,*
 - 1) zakazuje się realizacji budynków krytych płaskim dachem, sąsiadujących z istniejącą zabudową o dachach stromych,
 - 2) zaleca się stosować dach wysoki spadowy ,
 - 3) nakazuje się utrzymać bryłę i gabaryty istniejących budynków w przypadku ich przebudowy lub odtworzenia,
 - 4) zaleca się projektować budynki mieszkalne nawiązujące bryłą do charakterystycznej formy sąsiedniej zabudowy,
 - 5) ustala się, że chronionym elementem krajobrazu jest istniejąca zieleń towarzysząca, którą należy zachowywać i uzupełniać,
 - 6) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą użytków rolnych, nie wyższych niż I kondygnacja z dachem wysokim, dostosowanych do istniejących form zabudowy.

2. *Ustala się zasady warunki użytkowania i zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej:*
 - 1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków - w Ozimku:
 - a) Kościół ewangelicki, nr rejestr. 1177/6 z 19.02.1966 r.
 - b) Most żelazny wiszący, wł. Huta Mała Panew, nr rejestr. 1940/69 z 30.01.1969 r.
 - 2) Obiekty ujęte w ewidencji zabytków - **w Ozimku:**
 - a) były kościół p.w. Jana Chrzciciela, obecnie kaplica p.w. Św. Floriana,
 - b) cmentarz ewangelicki,
 - c) kapliczka, ul. Robotnicza 8,
 - d) była szkoła podstawowa, ul. Częstochowska ,
 - e) była stacja kolejowa,
 - f) obiekty na terenie Huty „Małapanew „, - 10 obiektów,
 - g) kolonia robotnicza, ul. Częstochowska 21,
 - h) domy, ul. Brzeziny 17, 18, 26, 27,
 - i) domy, ul. Cmentarna 3,5,7,
 - j) dom i budynek gospodarczy, ul. Częstochowska 3,
 - k) domy, ul. Częstochowska 4,5,7,
 - l) dom i budynek gospodarczy, ul. Częstochowska 9,
 - m) domy, ul. Częstochowska 11, 13, 17, 23, 25,
 - n) dom, ul. Daniecka 2,
 - o) dom, ul. Dworcowa 2,
 - p) domy ul. Kolejowa 3, 4,
 - q) domy, ul. Krótka 5, 7, 17a, 18a,
 - r) dom, ul. Leśna 2,
 - s) domy, ul. A. Mickiewicza 1, 5, 6, 8, 10,
 - t) budynek gospodarczy, ul. Robotnicza 8,
 - u) domy, ul. Robotnicza 3, 5, 13, 17, 35, 37, 39, 41, 43, 47, 49, 53, 57, 63, 65-67, 71, 73,

- v) domy, ul. L. Waryńskiego 4,5,
- w) sala przy gospodzie, ul. Wyzwolenia 22,
- x) stodoła, ul. Wyzwolenia 56,
- y) piekarnia i dom, ul. Wyzwolenia 44,
- z) wędzarnia, ul. Wyzwolenia 56,
- ż) domy, ul. Wyzwolenia 7, 8, 8a, 10, 17, 17a, 20, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 41,43,50,56,57,61,62,67,69

3) *Obiekty ujęte w ewidencji zabytków - w Antoniowie:*

- a) kapliczka, droga do Ozimka,
- b) karczma obecnie bar, **ul.** Powstańców Śląskich,
- c) domy, ul. Danysza 3, 4, 5, 8, 12, 19, 23,
- d) kuźnia, ul. Powstańców Śląskich 88,
- c) most, ul. Dylakowska,

4) *Obiekty ujęte w ewidencji zabytków - w Schodni Nowej*

- a) kapliczka, ul. Kuczki,
- b) szkoła, ul. Daniecka,
- c) gospoda, ul. Daniecka 10,
- d) domy, ul. Daniecka 5, 12, 14,
- e) budynek gospodarczy, ul. Ogrodowa 6,
- f) domy, ul. Ogrodowa 6, 9,
- g) domy, ul. Opolska 4,6.

5) *Warunki użytkowania i zagospodarowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej:*

- a) budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków stanowią dobra kultury, których formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał ceramicznych pokryć dachowych, ściany z cegły licowej, rysunek stolarki otworowej, a także bezpośrednie otoczenie należy zachować w niezmienionej formie architektonicznej i utrzymywać w należywym stanie technicznym;
- b) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia budynków, zmianę funkcji obiektów wymienionych w wykazie ewidencji ust. 2, pkt. 2, 3, 4.
- c) zakazana jest rozbiórka, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektów wymienionych w ust 2, pkt.1, a wszelkie prace budowlane wymagają zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- d) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia lit. a-c wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków.

6) *Warunki użytkowania i zagospodarowania obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej - strefa „B” ochrony konserwatorskiej:*

- a) strefa obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Robotniczej, wg wykazu, w ust. 2, pkt 2,
- b) zakazana jest rozbiórka bez odtworzenia, nadbudowa i rozbudowa obiektów wymienionych pod lit. a,

- c) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy dotycząca obiektów położonych w strefie „B”, wykraczająca poza ustalenia określone w ust.2, pkt 5, wymaga uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków;

3. Na terenie opracowania planu oraz w sąsiedztwie znajdują się następujące stanowiska archeologiczne

- a) we wsi Schodnia Nowa - stan. 1 - cmentarzysko ludności kultury przeworskiej - lokalizacja: na terenie zabudowań Jana Kruczka, ul. Piotra Kuczka 10;
- b) we wsi Schodnia Stara - stan. 3 - punkt osadniczy z późnego średniowiecza - lokalizacja: dz. gr. nr 358 (przylega do granic opracowania planu);

4. Stanowiska archeologiczne objęte są ochroną prawną; wszelkie roboty ziemne wykonywane na obszarze stanowisk bądź w ich pobliżu należy uzgadniać z państwową służbą ochrony zabytków.

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych należy:

- a) powiadomić o znalezisku Służbę Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki w Opolu,
b) przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne przez specjalistyczne placówki.

§14

Tereny planowane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

§15

1. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Ozimek przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:

- | | |
|---|--------|
| a) tereny mieszkaniowe - MW, MN, M/U | 15,0 % |
| b) tereny usług A, U : | 10,0%, |
| c) tereny produkcyjno-techniczne P, PT | 5,0 %, |
| d) tereny pozostałych funkcji planu: | 0,0 %. |

§16

Wykonanie mniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Ozimek.

§17

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta.