

**UCHWAŁA NR XXIV/186/26  
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 26 stycznia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LIV/503/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

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

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) tereny kolejowe zamknięte;
- 7) strefa ograniczeń od transportu kolejowego – 10 m od obszaru kolejowego;
- 8) strefa ograniczeń od transportu kolejowego – 20 m od obszaru kolejowego;
- 9) strefa ograniczeń od transportu kolejowego – 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 10) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 11) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;
- 12) odległość 15 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 13) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

- 14) odległość do 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 15) strefa „B” ochrony konserwatorskiej układu wsi Krasiejów;
- 16) obiekty zabytkowe;
- 17) złoża surowców mineralnych „Krasiejów”;
- 18) obszar krajobrazu priorytetowego 16-318.57-131 „Jurapark Krasiejów”;
- 19) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie” (cały obszar objęty planem);
- 20) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie (cały obszar objęty planem).

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

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

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczenie podstawowe**: funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie (stanowiąca więcej niż 50% wydzielonego w planie terenu), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające**: rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i niepozostające z nim w sprzeczności, w tym urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 0° do 12°;
- 7) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 8) **szerokość elewacji frontowej** – odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 9) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne);
- 10) **zielen towarzysząca** – zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 11) **miejsca postojowe (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

**DZIAŁ II.**  
**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MNW-U**;
- 5) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MNW-RZM**;
- 7) tereny usług edukacji, oznaczone symbolem **UE**;
- 8) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 9) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolem **PEF**;
- 10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 14) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem **KKK**;
- 15) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KOP**;
- 16) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem **IE**;
- 17) tereny wodociągów, oznaczone symbolem **IW**;
- 18) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem **RN**;
- 19) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RZM**;
- 20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 21) tereny lasów, oznaczone symbolem **L**;
- 22) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **ZN**;
- 23) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**.

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

- 1) lokalizować:
  - a) nowe obiekty budowlane wraz urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zielenią towarzyszącą.

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

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej określonych w niniejszej uchwale.

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

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
  - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,
  - c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 15 m<sup>2</sup>, szerokość frontu minimum 2,5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10°;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNW, MN-U, MNW-U, zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych, usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe;
- 3) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność nadziemną zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

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

- 1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
  - a) ścianami równoległe do frontu lub bocznych granic działki,
  - b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;
- 2) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich.

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

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

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

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 m.p./1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa zagrodowa: minimum 2 m.p.;
- 3) usługi:
  - a) 1 m.p./30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) myjnia samochodowa: 2 m.p./1 stanowisko do mycia,
  - c) stacje paliw: 2 m.p./1 stanowisko do tankowania,
  - d) usługi turystyczne, letniskowe – 1 miejsca parkingowe / 1 pokój;
- 4) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej:
  - a) minimum 10 m.p.,
  - b) minimum 1 m.p. na dwóch pracowników;
- 5) zakłady produkcyjne, tereny komunikacji śródlądowej: 1 m.p./3 osoby zatrudnione;
- 6) składy, magazyny: 1 m.p./500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla terenów nieokreślonych w pkt 1-6 obowiązują ustalenia szczegółowe.

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

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

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

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

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

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
- 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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

- 1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia

standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach MN, MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MN-U, MNW-RZP, MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach U na których realizowane będzie zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytam młodzieży bądź domy opieki społecznej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
  - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami 4MN, 10MN, 15MNW, 17MNW, 50MNW, 1MNW, 2MN-U, 10MN-U, 1MNW-U, 5MNW-U z uwagi na lokalizację bezpośrednio przy terenach kolejowych, obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie właściwych warunków akustycznych wewnątrz pomieszczeń;
- 3) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach 1U-P – 3U-P dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie dla zabudowy związanej z obsługą i naprawą pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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

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

- 1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni;
- 2) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach GZWP 335 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

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

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

§ 15. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” układu wsi Krasiejów, której granice wskazano na rysunku planu, dla której obowiązują:

- 1) nakaz zachowania układu ulic i linii zabudowy;
- 2) zachowanie charakteru zabudowy historycznej, w tym: gabaryty, geometrię dachu oraz rodzaj materiałów wykończeniowych, a także zachowane charakterystyczne detale architektoniczne.

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty:

- 1) budynki gospodarcze – ul. Brzozowa 4;
- 2) dom i budynek gospodarczy – ul. Brzozowa 8;
- 3) dom i budynek gospodarczy – ul. Cegielniana 25;
- 4) dom i budynek gospodarczy – ul. Krótka 1;
- 5) dom i stodoła - ul. Spóracka 70;
- 6) leśniczówka i stodoła - ul. Spóracka 80.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6 określa się następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia;
- 2) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować lub przywrócić oryginalny kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się nakaz zachowania oryginalnego wyglądu, w tym rodzaju materiałów wykończeniowych i kolorystyki.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDZ, KDL, KDD i KR, określone na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
  - a) rozbudowę dróg publicznych KDZ, KDL i KDD,
  - b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KR;
- 4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;
- 5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji, telekomunikacji oraz elektroenergetyczną;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 5) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 7) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

- a) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
  - b) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu, z wyjątkiem terenów L, WS oraz gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I-III.
3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach UH, UE, U-P, RZM dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach PEF dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

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

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych, jak również w innej postaci niż podziemne.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV oraz w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 15 kV; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 3) w przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ograniczenia, o których mowa w pkt 2 nie obowiązują.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

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

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

- a) wprowadza się zakaz usytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z infrastrukturą kolejową i techniczną sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- c) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, oprócz robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
- d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych lub w innych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.

5. Określa się granice udokumentowanego złoża:

- 1) surowców ilastych „Krasiejów” – IC 2621 – zasoby kat. C1 (w systemie MIDAS) i powierzchni całkowitej 17,7564 ha (w tym 0,8245 ha w obszarze planu);
- 2) surowców ilastych „Krasiejów” – IC 2621 – zasoby kat. B (w systemie MIDAS) i powierzchni całkowitej 32,3717 ha (w tym 0,0740 ha w obszarze planu).

## **Rozdział 8.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

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

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

- 1) zakazuje się sytuowania słupów, znaków drogowych oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruchu osobom niepełnosprawnym;
- 2) nowe i przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

## **Rozdział 10.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MNW, MNW-U, ML, MNW-RZM, UE, U-P, PEF, RZM – 30%;

2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

### **DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe**

§ 23. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) tereny zieleni urządzonej.

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

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

2) dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) zakaz realizacji zabudowy grupowej;

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

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

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MN: z drogi 15KR,

b) dla terenu 2MN: z drogi 14KR, 15KR,

c) dla terenu 3MN: z drogi 8KDD, 14KR,

d) dla terenu 4MN: z drogi 1KDZ, 22KR, 25KR, 53KR,

e) dla terenu 5MN: z drogi 9KDD, 21KR,

f) dla terenu 6MN: z drogi 8KDD, 9KDD,

g) dla terenu 7MN: z drogi 9KDD, 10KDD, 18KR,

h) dla terenu 8MN: z drogi 10KDD,

i) dla terenu 9MN: z drogi 1KDZ, 10KDD, 18KR, 22KR,

j) dla terenu 10MN: z drogi 1KDZ, 22KR, 53KR,

k) dla terenu 11MN: z drogi 48KR,

l) dla terenu 12MN: z drogi 1KDZ, 48KR, 49KR, 50KR,

m) dla terenu 13MN: z drogi 1KDZ, 50KR,

n) dla terenu 14MN: z drogi 2KDZ, 2KDD, 26KR, 27KR,

o) dla terenu 15MN: z drogi 2KDZ, 2KDD, 28KR, 29KR,

p) dla terenu 16MN: z drogi 2KDD, 19KR, 28KR, 29KR, 32KR,

q) dla terenu 17MN: z drogi 2KDD, 28KR,

r) dla terenu 18MN: z drogi 9KDD,

s) dla terenu 19MN: z drogi 2KDD, 28KR,

t) dla terenu 20MN: z drogi 2KDD, 4KDD, 31KR, 43KR,

u) dla terenu 21MN: z drogi 4KDD, 6KDD, 29KR, 32KR, 43KR,

v) dla terenu 22MN: z drogi 2KDD, 31KR, 32KR, 43KR;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

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

b) budynki usługowe, garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 8 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

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

1) minimalna szerokość frontu działek:

- a) 8 m dla zabudowy szeregowej,
- b) 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- b) 675 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 810 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
- 2) 675 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 810 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.

**§ 24. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą;
  - 3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 4) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i grupowej;
  - 5) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 6) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) dla terenu 1MN-U: z drogi 2KDZ, 6KDD,
    - b) dla terenu 2MN-U: z drogi 19KR, 28KR, 29KR,
    - c) dla terenu 3MN-U: z drogi 6KDD, 29KR,
    - d) dla terenu 4MN-U: z drogi 1KDZ, 2KDZ, 18KR, 22KR, 25KR,
    - e) dla terenu 5MN-U: z drogi 9KDD, 18KR,
    - f) dla terenu 6MN-U: z drogi 9KDD,
    - g) dla terenu 7MN-U: z drogi 2KDZ, 9KDD,
    - h) dla terenu 8MN-U: z drogi 2KDZ, 29KR,
    - i) dla terenu 9MN-U: z drogi 1KDZ,
    - j) dla terenu 10MN-U: z drogi 2KDZ, 10KR,
    - k) dla terenu 11MN-U: z drogi 2KDD, 28KR,
    - l) dla terenu 12MN-U: z drogi 10KDD, 18KR;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
      - maksymalna wysokość – 12 m,
      - dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
      - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

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

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,

- dachy wysokie lub płaskie, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

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

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

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

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

1) minimalna szerokość frontu działek:

a) 16 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 675 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,

b) 810 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 675 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;

2) 810 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

3) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

**§ 25. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 49MNW, 50MNW, 51MNW, 52MNW, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) tereny zieleni urządzonej.

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

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

2) zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

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

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MNW: z drogi 4KR, 6KR,

b) dla terenu 2MNW: z drogi 4KR,

c) dla terenu 3MNW: z drogi 4KR,

- d) dla terenu 4MNW: z drogi 4KR, 9KR,
- e) dla terenu 5MNW: z drogi 1KDD, 7KR,
- f) dla terenu 6MNW: z drogi 1KDD, 9KR,
- g) dla terenu 7MNW: z drogi 1KDD, 9KR,
- h) dla terenu 8MNW: z drogi 1KDD, 8KR,
- i) dla terenu 9MNW: z drogi 1KDD,
- j) dla terenu 10MNW: z drogi 1KDZ, 1KDD,
- k) dla terenu 11MNW: z drogi 13KR,
- l) dla terenu 12MNW: z drogi 1KDZ, 13KR,
- m) dla terenu 13MNW: z drogi 1KDZ, 11KR, 12KR, 13KR,
- n) dla terenu 14MNW: z drogi 1KDZ, 12KR,
- o) dla terenu 15MNW: z drogi 10KR, 11KR,
- p) dla terenu 16MNW: z drogi 11KR, 12KR,
- q) dla terenu 17MNW: z drogi 10KR, 11KR,
- r) dla terenu 18MNW: z drogi 1KDZ,
- s) dla terenu 19MNW: z drogi 2KDZ, 8KDD,
- t) dla terenu 20MNW: z drogi 2KDZ, 8KDD, 16KR,
- u) dla terenu 21MNW: z drogi 8KDD, 16KR, 17KR,
- v) dla terenu 22MNW: z drogi 16KR,
- w) dla terenu 23MNW: z drogi 2KDZ, 51KR,
- x) dla terenu 24MNW: z drogi 1KDZ,
- y) dla terenu 25MNW: z drogi 2KDZ, 37KR,
- z) dla terenu 26MNW: z drogi 2KDZ, 1KDL, 30KR,
- aa) dla terenu 27MNW: z drogi 1KDL, 30KR,
- bb) dla terenu 28MNW: z drogi 37KR,
- cc) dla terenu 29MNW: z drogi 30KR,
- dd) dla terenu 30MNW: z drogi 30KR, poprzez teren 27MNW,
- ee) dla terenu 31MNW: z drogi 1KDL,
- ff) dla terenu 32MNW: z drogi 1KDL, 45KR,
- gg) dla terenu 33MNW: z drogi 7KDD, 45KR,
- hh) dla terenu 34MNW: z drogi 1KDL, 45KR,
- ii) dla terenu 35MNW: z drogi 1KDL,
- jj) dla terenu 36MNW: z drogi 7KDD, 45KR,
- kk) dla terenu 37MNW: z drogi 45KR,
- ll) dla terenu 38MNW: z drogi 2KDZ, 7KDD,
- mm) dla terenu 39MNW: z drogi 20KR, 41KR, 42KR,
- nn) dla terenu 40MNW: z drogi 41KR, 42KR,
- oo) dla terenu 41MNW: z drogi 2KDL, 44KR,
- pp) dla terenu 42MNW: z drogi 44KR,

- qq) dla terenu 43MNW: z drogi 41KR, 6KDD poprzez teren 4WS,
- rr) dla terenu 44MNW: z drogi 41KR, 46KR,
- ss) dla terenu 45MNW: z drogi 41KR, 46KR,
- tt) dla terenu 46MNW: z drogi 6KDD, 40KR,
- uu) dla terenu 47MNW: z drogi 5KDD, 6KDD, 38KR, 40KR,
- vv) dla terenu 48MNW: z drogi 3KDD, 5KDD, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 38KR,
- ww) dla terenu 49MNW: z drogi 2KDD, 3KDD, 33KR,
- xx) dla terenu 50MNW: z drogi 3KDD,
- yy) dla terenu 51MNW: z drogi 3KDD, 27KR,
- yz) dla terenu 52MNW: z drogi 1KDL, 46KR;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

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

b) budynki usługowe, garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

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

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 810 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 810 m<sup>2</sup>.

**§ 26. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MNW-U: z drogi 2KDZ, 26KR poprzez teren 1KOP,
- b) dla terenu 2MNW-U: z drogi 26KR,
- c) dla terenu 3MNW-U: z drogi 2KDL, 5KDD, 6KDD, 39KR,
- d) dla terenu 4MNW-U: z drogi 1KDL, 26KR,
- e) dla terenu 5MNW-U: z drogi 2KDL, 3KDD, 5KDD, 39KR,
- f) dla terenu 6MNW-U: z drogi 8KDD,
- g) dla terenu 7MNW-U: z drogi 13KR,
- h) dla terenu 8MNW-U: z drogi 2KDZ, 1KDL,
- i) dla terenu 9MNW-U: z drogi 2KDZ, 52KR,
- j) dla terenu 10MNW-U: z drogi 3KDD;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

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

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,

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

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;
- 2) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 41KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

- 2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki letniskowe:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) pozostała zabudowa:

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

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 28.1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW-RZM, 2MNW-RZM, 3MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM, 7MNW-RZM, 8MNW-RZM, 9MNW-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny zieleni urządzonej,
- b) usługi (za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę zagrodową;
- 4) dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej do 10 DJP.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MNW-RZM: z drogi 1KDD, 7KR,
- b) dla terenu 2MNW-RZM: z drogi 8KDD, 9KDD,
- c) dla terenu 3MNW-RZM: z drogi 9KDD, 21KR,
- d) dla terenu 4MNW-RZM: z drogi 8KDD, 16KR, 17KR,
- e) dla terenu 5MNW-RZM: z drogi 2KDZ,
- f) dla terenu 6MNW-RZM: z drogi 2KDZ, 7KDD,
- g) dla terenu 7MNW-RZM: z drogi 2KDZ, 51KR,
- h) dla terenu 8MNW-RZM: z drogi 2KDZ, 52KR,
- i) dla terenu 9MNW-RZM: z drogi 41KR;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

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

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

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

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m<sup>2</sup>.

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

**§ 29. 1.** Dla terenów **usług edukacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,
  - b) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- dachy dowolne,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m,
- dachy dowolne,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 30.** 1. Dla terenów **usług lub produkcji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny usług,
- b) tereny produkcji przemysłowej,
- c) tereny składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji i usług kultu religijnego.

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

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

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1U-P: z drogi 1KDZ, 8KDD,
- b) dla terenu 2U-P: z drogi 2KDZ, 6KDD,
- c) dla terenu 3U-P: z drogi 2KDD, 4KDD, 6KDD,
- d) dla terenu 4U-P: z drogi 1KDZ;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy:

- dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P minimalna/maksymalna – 0,01/2,0,
- dla terenu 4U-P minimalna/maksymalna – 0,01/0,2,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P – 0,7,

- dla terenu 4U-P – 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P – 0,2,

- dla terenu 4U-P – 0,35;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli:

- dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P: do 15 m,

- dla terenu 4U-P: do 6 m,

b) na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 25 m,

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

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

1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 31. 1.** Dla terenów **elektrowni słonecznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej lub naturalnej.

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

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

2) na terenie dopuszcza się:

a) wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi,

b) magazyny energii,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

a) ustala się strefę ochronną od urządzeń, o których mowa w pkt 2, w liniach rozgraniczających tereny PEF – urządzenia nie mogą powodować znaczącego oddziaływania na środowisko oraz oddziaływań związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza terenami PEF,

b) powierzchnię pod ogniwami należy pozostawić do naturalnej sukcesji lub wykorzystać rolniczo,

c) ogrodzenie terenu powinno umożliwiać przemieszczanie się drobnej fauny (owadów, herpetofauny, małych zwierząt),

d) w celu ochrony krajobrazu ustala się nakaz stosowania podziemnych kablowych sieci łączących poszczególne elementy elektrowni słonecznej.

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

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1PEF: z drogi 1KDD, 4KR,

b) dla terenu 2PEF: z drogi 2KR,

c) dla terenu 3PEF: z drogi 2KR,

- d) dla terenu 4PEF: z drogi 1KDD, 3KR,
- e) dla terenu 5PEF: z drogi 48KR,
- f) dla terenu 6PEF: z drogi 1KDZ poprzez teren 14RN,
- g) dla terenu 7PEF: z drogi 9KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – 6 m,
- b) geometria dachów – płaskie.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 50 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 32.** 1. Dla terenów **drogi zbiorczej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 33.** 1. Dla terenów **drogi lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 34. 1.** Dla terenów **dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 35. 1.** Dla terenów **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR, 53KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 36. 1.** Dla terenów **komunikacji kolejowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KKK, 2KKK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie dopuszcza się:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) jezdnie,

d) zabudowę usługową związaną z podstawową funkcją terenu (z wyłączeniem zabudowy wielkopowierzchniowej, usług edukacji, usług nauki, usług sportu i rekreacji, usług zdrowia i pomocy społecznej).

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

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,1,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

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

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

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

**§ 37. 1.** Dla terenu **parkingu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny zieleni urządzonej,
- b) terenu usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 26KR;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość – do 10 m,

- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 10 m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 38.** Dla **terenu elektroenergetyki** oznaczonego na rysunku planu symbolami **II E**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) obsługa komunikacyjna: z dróg poza terenem objętym planem;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m,

b) geometria dachu – dowolna;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 5 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

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

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m<sup>2</sup>.

**§ 39.** Dla **terenów wodociągów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **II W**, **2II W**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren pompowni ścieków;

2) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu **II W**: z drogi **1KDD**, **4KR**,

b) dla terenu **2II W**: z drogi **1KDD**, **4KR**;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m,

b) geometria dachu – dowolna;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki: 5 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m<sup>2</sup>.

**§ 40.** Dla terenów **rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN**, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe:
  - tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - tereny łąk i pastwisk;
- obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest to możliwe);
- zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,1,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - geometria dachu – dowolna,
  - realizacja wyłącznie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 41. 1.** Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM**, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej i naturalnej.
  - Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- dopuszczalna wielkość DJP: 10.

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

- obsługa komunikacyjna:
  - dla terenu 1RZM: z drogi poza obszarem planu,
  - dla terenu 2RZM: z drogi 2KDZ, 9KDD, 18KR;

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

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

- wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 30,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- zasady kształtowania zabudowy:
  - budynki:

- maksymalna wysokość – do 12 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 42.** Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej i naturalnej;
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 4) na terenie dopuszcza się:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym,
  - d) budowle i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 43.** Dla **terenów lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 50 m;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 44.** Dla terenu **zieleni naturalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) drogi rolne;
- 4) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest to możliwe);
- 5) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,1,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - d) geometria dachu – dowolna;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

**§ 45.** Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) na terenie dopuszcza się: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1ZP: z drogi 6KDD, 40KR,
  - b) dla terenu 1ZP: z drogi 1KDZ;
- 4) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy końcowe**

**§ 46.** W granicach planu tracą moc:

- 1) uchwała nr XXX/279/09 z dnia 26 stycznia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2009 r. Nr 21, poz. 362);
- 2) uchwała nr XLII/400/10 z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Triasowego DINOPARK w Krasiejowie (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2010 r. Nr 29, poz. 431);
- 3) uchwała nr LX/562/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2023 r. poz. 1424);
- 4) uchwała nr LXVI/647/23 z dnia 30 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2023 r. poz. 3233).

**§ 47.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Ozimku

**Zygmunt Olbryt**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/186/26  
Rady Miejskiej w Ozimku  
z dnia 26 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Ozimka, Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 07.01.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *brak oznaczenia — zakreslenia obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, pomimo wskazania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe oraz stosownych zapisach załącznika graficznego, na istnienie tego obszaru.*

Uzasadnienie: z treści załącznika graficznego wyraźnie wynika (legenda), że cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”. Stosowne zapisy znajdują się również w treści uchwały. Brak zakreslenia w żaden sposób nie neguje położenia w w/w obszarze.

- 2) Treść uwagi: *Nienależycie uwzględnione źródła hałasu w postaci zakładów produkcyjnych – działka oznaczona jako 4U-P, które zostały określone jako „klimat akustyczny” w sytuacji gdy stanowią istotne źródło hałasu przekraczającego dopuszczalne normy lub emitujące hałas o nieprzekraczalnych dopuszczalnych normach w dłuższej transmisji szkodliwy dla zdrowia ludzi oraz nienależyte uwzględnienie innych immisji jak zapachy (farby, lakiery, żywice itp.)*

Uzasadnienie: zgodnie z art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w obowiązkowym zakresie planu, jak i dopuszczalnym, nie wskazano, iż w planie miejscowym należy zaznaczać istotne źródła hałasu. Z treści planu miejscowego wynika, że inwestor / właściciel powinien ograniczać szkodliwe oddziaływanie na swojej działce do granic posiadanej nieruchomości. Dodatkowo określono dopuszczalne poziomy hałasu na terenach mieszkaniowych. Są to jedyne możliwości jakie w tym zakresie można wpisać w treść planu. Uwaga nie została uwzględniona.

- 3) Treść uwagi: *Brak ustalenia, że działka oznaczona jako 4U-P jest terenem nieobjętym dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie o sygn. akt II OSK 405/22*

Uzasadnienie: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe swoim zakresem tereny na których już jest plan miejscowy oraz takie, na których planu miejscowego dotychczas nie było. W związku z powyższym należy ten plan traktować jako nowy dla części miejscowości Krasiejów. Informacja odnośnie działek które nie były dotychczas objęte planem (bez względu czy wynika to z braku planu, czy też uchylecia planu) nie jest w uchwale wymagana. Podaje się wyłącznie informacje odnośnie planów które na danym obszarze tracą moc. Uwaga nie została uwzględniona.

- 4) Treść uwagi: *Brak ustalenia, że obiekt wzniesiony na działce 4U-P został tam wybudowany wbrew obowiązującemu wówczas planowi zagospodarowania przestrzennego, z naruszeniem obowiązującego ówczesnie prawa tj. Rozporządzenia Wojewody Opolskiego z dn. 8 maja 2006 r. Nr 0151/P/16/2006 w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr. 33, poz. 1133) i wynikającymi z tego ograniczeniami (zakazami)*

Uzasadnienie: kwestia ta nie podlega ocenie Rady Miejskiej, jak również nie podlega wpisaniu do treści uchwały. Według posiadanych informacji, inwestycja na terenie 4U-P została zrealizowana i oddana do użytkowania zgodnie z prawomocnym pozwoleniem budowlanym, a ocena jej ewentualnej nielegalności nie leży w kompetencjach samorządu gminnego. Uwaga nie została uwzględniona.

5) Treść uwagi: *Pomimo wskazania w Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe, że teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” — a nie odwrotnie jak to opisano w Prognozie – nie uwzględniono przy tworzeniu projektu planu wymogów przewidzianych w uchwale Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r., poz. 414), zmienionej uchwałą Nr XXII/255/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/228/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r., poz. 2593), a odnoszących się do działki oznaczonej jako 4U-P:*

- a) *Wskazana działka znajduje się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”*
- b) *Działka 4U-P objęta jest zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, co wynika z § 3 ust. 1 pkt-u 2 lit. a) uchwały*
- c) *Do działki 4U-P nie odnoszą się wyjątki przewidziane w § 3 ust. 2 pkt 1) uchwały, które przewidują, iż wskazany wyżej zakaz zabudowy z przekroczeniem linii 100m od linii brzegowej nie dotyczy obszarów zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jeżeli przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody, w tym pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu, bowiem — jak wynika to z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.04.2023 r., dotyczącego tej działki z tego powodu, że teren 4U-P nie znajduje się na obszarach przestrzennego gmin, planach miejscowych i decyzjach lokalizacyjnych; Ponadto dla zastosowania wyjątku, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) uchwały, musi być spełniony jeszcze jeden warunek - musi chodzić nie tylko o obszar zwartej zabudowy (w granicach określonych w studium, planie miejscowym lub decyzji lokalizacyjnej), ale równocześnie dopuszczalne jest tylko uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynków od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych ustalonej w odniesieniu do budynków występujących na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających; warunek uzupełnienia, a nie kontynuacji zabudowy w połączeniu z wymogiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z linią występującą na przyległych działkach, oznacza, że obie działki graniczące bezpośrednio z terenem inwestycji muszą być już zabudowane. Innymi słowy, we wspomnianym wyjątku chodzi o dopuszczenie zabudowy działki, która z obu stron, patrząc od linii brzegowej, bezpośrednio graniczy z działkami już zabudowanymi, czyli tzw. zabudowę plombową (por. np. wyrok NSA z 29 listopada 2022 r., sygn. akt II OSK 1925/21; wyrok NSA z 14 stycznia 2020 r., II OSK 467/18; wyrok WSA w Warszawie z 9 kwietnia 2019 r, sygn. akt IV SAM/a 164119, CBOSA). Tymczasem, jak wskazuje analiza rysunku projektu planu miejscowego, teren 4U-P takiego warunku nie spełnia w żadnym stopniu.*

Uzasadnienie: wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu 4U-P wynika ze stanu faktycznego i prawnego. Wg stanu faktycznego w miejscu tym znajduje się istniejący obiekt produkcyjny, który powstał i został oddany do użytkowania zgodnie z prawem budowlanym. Wg stanu prawnego, teren ten został ujęty w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek jako tereny produkcyjno-usługowe niskiej intensywności. Złożony został również wniosek właściciela działki na produkcyjne przeznaczenie terenu. Zatem biorąc pod uwagę stan faktyczny oraz nadrzędne dokumenty planistyczne, wskazanie tego terenu w planie miejscowym było właściwe. Odnosząc się do zarzutu złamania zakazu lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegowej, należy stwierdzić, że teren wyznaczony został w miejscu gdzie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy taką zabudowę przewidywało. Dodatkowo w ramach prac planistycznych uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu, który nie kwestionował odległości tego terenu od linii brzegowej, jak również uzyskano uzgodnienie Zarządu Województwa Opolskiego w zakresie uwzględnienia audytu krajobrazowego. Uwaga nie została uwzględniona.

6) Treść uwagi: *Naruszenie art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (D.U.2025.647 t.j. z dnia 2025.05.19), który przewiduje obowiązek gminy uwzględnienia w miejscowym*

*planie zagospodarowania przestrzennego ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu, poprzez nadanie działce 4U-P przeznaczenia terenu usług lub produkcji*

Uzasadnienie: Powyższy artykuł ustawy Prawo ochrony środowiska stwierdza, że określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z: ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 i 1940) parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin.

Wszelkie powyższe elementy zostały w planie miejscowym uwzględnione (jeżeli występowały), co potwierdzone jest w treści uchwały, jak również poprzez uzyskane uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu. Uwaga nie została uwzględniona.

- 7) Treść uwagi: *Wprowadzenie przeznaczenia U-P pośród nieruchomości, które miały przeznaczenie do tej pory MNW, L oraz, a może przede wszystkim, RN z zakazem zabudowy, stanowi zaprzeczenie zasad planistycznych i rodzi wątpliwości co do przesłanek, które spowodowały przyjęcie takiego przeznaczenia tego terenu. Ponadto łamie wszelkie zasady zawarte w art. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dot. zachowania ład przestrzennego). Przy opracowaniu zupełnie zapomniano o zasadach zawartych w przepisach ogólnych u.p.z.p. art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a, 3, 5, 7, ust. 3, ust. 4 pkt 1, 4*

Uzasadnienie: Przyjęte przeznaczenie dla terenu 4U-P jest zgodne ze stanem faktycznym, jak i prawnym. Teren nie jest objęty planem miejscowym, zatem ustalono przeznaczenie na podstawie stanu istniejącego, na podstawie wniosku właściciela terenu oraz nadrzędnych dokumentów planistycznych. Przywołane powyżej zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wykazem kwestii które ustawa określa w swoim zakresie, a nie przepisami prawa co do których należy bezwzględnie się stosować. Uwaga nie została uwzględniona.

- 8) Treść uwagi – uwaga dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko: *niezrozumiałym jest iż w stosunku do obszaru oznaczonego symbolem 4U-P (działka 192/2 km 7) i obszaru przyległego autor opracowania w pkt. 3.8. (str. 15-16) odnosi się do hałasu generowanego przez min. ruch pojazdów, prędkość pojazdów, stanu nawierzchni drogowej, maszyn rolniczych w czasie prac polowych a nie uwzględnia rzeczywistego klimatu akustycznego wywołanego przez znajdujący się na tym terenie zakład przemysłowy, w którym występuje różnorodność maszyn i urządzeń przemysłowych generujących zupełnie odmienny hałas wpływający nieporównywalnie bardziej negatywnie na mieszkających tam ludzi niż wymienione w Prognozie źródła hałasu, nie wspominając o innych rodzajach immisji*

Uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowana przez organy do tego upoważnione, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu. Biorąc pod uwagę, że to powyższe organy określają zakres prognozy, należy przyjąć, że zawarte w niej wnioski wyczerpują zakres przewidziany dla tego typu dokumentu. Dodatkowo należy stwierdzić, że prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem dodatkowym (choć obligatoryjnym) i nie stanowi docelowo aktu prawa miejscowego przyjmowanego przez Radę Miejską. Uwaga nie została uwzględniona.

- 9) Treść uwagi – uwaga dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko: *teren oznaczony funkcją 4 U-P w propozycji planu na dzień dzisiejszy stanowi obecnie teren bez określonej funkcji, położony pośród terenów, których podstawowa funkcja to zabudowa mieszkaniowa i rolna, teren 4U-P nie stanowi zabudowy zwartej i nie był ani nie jest strefą zabudowy produkcyjno-usługowej. Zaproponowane przeznaczenie tego terenu stoi w jawnej sprzeczności z zasadami wskazanymi w Prognozie, którymi rzekomo kierował się autor opracowania*

Uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowana przez organy do tego upoważnione, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu. Biorąc pod uwagę, że to powyższe organy określają zakres prognozy, należy przyjąć, że zawarte w niej wnioski wyczerpują zakres przewidziany dla tego typu dokumentu. Dodatkowo należy stwierdzić, że prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem dodatkowym (lecz obligatoryjnym) i nie stanowi docelowo aktu prawa przyjmowanego przez Radę Miejską. Przyjęte przeznaczenie dla terenu 4U-P jest zgodne ze stanem faktycznym, jak

i prawnym. Teren nie jest objęty planem miejscowym, zatem ustalono przeznaczenie na podstawie stanu istniejącego, na podstawie wniosku właściciela terenu oraz nadrzędnych dokumentów planistycznych. Uwaga nie została uwzględniona.

10) Treść uwagi – wniosek o wykreślenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe funkcji U-P na działce nr 192/2 k.m.7

Uzasadnienie: Przyjęte przeznaczenie dla terenu 4U-P jest zgodne ze stanem faktycznym, prawnym, jak i wnioskiem właściciela działki. W planie miejscowym zachowane zostały wszystkie wymogi związane z przepisami odrębnymi oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga nie została uwzględniona.

2. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 07.01.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *wykreślenie z propozycji planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Południe funkcji 4U-P dla działki nr 192/2 km.7. Dla uwagi przedstawiono następującą argumentację:*

1. *Planowane przeznaczenie działki oznaczonej jako 4U-P rażąco narusza przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zaburza istniejący ład przestrzenny, rozumiany jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art 2 pkt 1 u.p.z.p) i jest niezgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju (art. 2 pkt 2 u.p.z.p.). Ponadto nie uwzględnia takich elementów jak: walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz interes indywidualny właścicieli sąsiednich nieruchomości, w tym moich.*

2. *Teren 4U-P znajduje się w otoczeniu gruntów rolnych, lasu oraz przy obszarze przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną. Przedstawione kierunki założeń planistycznych nie zakładają rozszerzenia aktywności gospodarczej na terenach mających wcześniej przeznaczenie rolnicze, a organ uchwałodawczy nie przedstawił żadnego uzasadnienia dla proponowanych zmian w planie sposobu zagospodarowania tego terenu, dopuszczając realizację obiektów produkcyjnych, przetwórstwa, montażu, składów i magazynów itp. w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej.*

3. *W związku z tym, że działka oznaczona jako 4U-P w całości znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” i jednocześnie w odległości mniejszej niż 100 m od linii zaznaczonej na planie rzeki, jest ona objęta zakazem budowy obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu rzeki, gdyż ani nie znajduje się na obszarze zwartej zabudowy, ani nie stanowi uzupełnienia zabudowy, która nie zmniejszałaby odległości budynków od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.*

4. *Istniejący na działce oznaczonej jako 4U-P obiekt, który został zbudowany niezgodnie z obowiązującymi wówczas planem oraz naruszeniem prawa, stanowi obecnie źródło uporczywego hałasu maszyn i urządzeń (zarówno w dni robocze, jak i dni ustawowo wolne od pracy i święta), co znacząco pogorszyło warunki korzystania z mojej nieruchomości. Dlatego należy wykreślić z propozycji planu zagospodarowania funkcję U-P (usług i produkcji) dla działki nr 192/2, gdyż z ten rodzaj działalności oprócz hałasu może generować emisje pyłów i drgań oraz innych czynników mających negatywny wpływ na zdrowie i jakość życia mojego i mojej rodziny oraz mieszkańców sąsiednich nieruchomości.*

5. *Planowane przeznaczenie działki 4U-P stanowi nadużycie zasady władztwa planistycznego gminy ustalonej w art. 3 ust. 1 u.p.z.p., ponieważ narusza konstytucyjną zasadę praworządności, nie uwzględnia ani walorów krajobrazowych danego obszaru ani funkcji terenów z nim sąsiadujących.*

Uzasadnienie: wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu 4U-P wynika ze stanu faktycznego i prawnego. Wg stanu faktycznego w miejscu tym znajduje się istniejący obiekt produkcyjny, który powstał i został oddany do użytkowania zgodnie z prawem budowlanym. Wg stanu prawnego, teren ten został ujęty w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek jako tereny produkcyjno-usługowe niskiej intensywności. Złożony został również wniosek właściciela działki na produkcyjne przeznaczenie terenu. Zatem biorąc pod uwagę stan faktyczny oraz nadrzędne dokumenty planistyczne, wskazanie tego terenu w planie miejscowym było właściwe. Odnosząc się do zarzutu złamania zakazu lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegowej, należy stwierdzić, że teren wyznaczony został w miejscu gdzie studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy taką zabudowę przewidywało. Dodatkowo w ramach prac planistycznych uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu, który nie kwestionował odległości tego terenu od linii brzegowej, jak również uzyskano uzgodnienie Zarządu Województwa Opolskiego w zakresie uwzględnienia audytu krajobrazowego. Z treści planu miejscowego wynika, że inwestor / właściciel powinien ograniczać szkodliwe oddziaływanie na swojej działce do granic posiadanej nieruchomości. Dodatkowo określono dopuszczalne poziomy hałas na terenach mieszkaniowych. Są to jedyne możliwości jakie w tym zakresie można wpisać w treść planu. Uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/186/26  
Rady Miejskiej w Ozimku  
z dnia 26 stycznia 2026 r.

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

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

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

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

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

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

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIV/186/26

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 26 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml



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