

**Projekt**

z dnia 11 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia ..... 2026 r.

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

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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), 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/504/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ, 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 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 50 m;
- 11) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 12) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 13) odległość do 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 14) strefa „B” ochrony konserwatorskiej układu wsi Krasiejów;
- 15) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 16) obiekty zabytkowe;
- 17) stanowiska archeologiczne;
- 18) pomniki przyrody;
- 19) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 20) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 21) wały przeciwpowodziowe;
- 22) odległość 50 m od stopy wały przeciwpowodziowego;
- 23) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” (cały obszar objęty planem);
- 24) 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 nie pozostające 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 łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrolapów 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) **zieleń towarzysząca** – zieleń 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. Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów**

**§ 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 zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MNW-RZM**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MWW**;
- 6) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;
- 7) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 8) tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolem **UR**;
- 9) tereny usług lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **U-ZP**;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 11) tereny usług handlu lub składów i magazynów, oznaczone symbolem **UH-PS**;
- 12) tereny usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **U-RZM**;
- 13) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolem **PEF**;
- 14) tereny dróg głównych, oznaczone symbolem **KDG**;
- 15) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 16) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 17) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 18) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem **KKK**;
- 19) tereny parkingu, oznaczone symbolem **KOP**;
- 20) tereny pompowni ścieków, oznaczone symbolem **IKP**;
- 21) tereny wodociągów, oznaczone symbolem **IW**;
- 22) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem **RN**;

- 23) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **RZP**;
- 24) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 25) tereny lasu, oznaczone symbolem **L**;
- 26) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **ZN**;
- 27) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 28) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem **ZD**;
- 29) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **CC**.

§ 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 zieleń 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 wymagania 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 ładu 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 procedurę 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 5 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 i zagrodowej MWW, MN, MNW, MN-U, MNW-RZM, U-RZM 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, chyba, że przepisy szczegółowe mówią inaczej:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 m.p./1 lokal mieszkalny;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1,5 m.p./1 lokal mieszkalny;

3) zabudowa zagrodowa: minimum 2 m.p.;

4) 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 – 1 miejsca parkingowe / 1 pokój;

5) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej:

a) minimum 10 m.p.,

b) minimum 1 m.p. na dwóch pracowników;

6) zakłady produkcyjne, tereny komunikacji śródlądowej: 1 m.p./3 osoby zatrudnione;

7) składy, magazyny: 1 m.p./500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

8) dla terenów nie określonych w pkt 1-7 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-RZM – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach U-RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) na terenach US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - e) na terenach MWW – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - f) na terenach U na których realizowane będzie zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży bądź domy opieki społecznej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
  - g) w granicach terenów oznaczonych symbolami 12MNW, 13MNW, 14MNW, 30MN, 6MWW, 11MN-U, 12MN-U, 14MN-U, 19MN-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 U-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.

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.);
- 2) ustala się ochronę pomników przyrody, określonych na rysunku planu;
- 3) ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe ustala się nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew, z możliwością wycinki wyłącznie, gdy wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne oraz nakazem odtwarzania;
- 4) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

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. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:

- 1) zbiorowa mogiła powstańców śląskich na cmentarzu parafialnym – wpis do rej. zabytków woj. opolskiego nr 260/90 z 12.07.1990 r.
- 2) kościół parafialny pw. św. Małgorzaty – wpis do rej. zabytków woj. opolskiego nr 52/2007 z 18.05.2007 r.

2. Wszystkie roboty budowlane przy zabytkach, o których mowa w ust. 2, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

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

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

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

- 1) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki – ul. Brzeziny;
- 2) kaplica cmentarna na cmentarzu parafialnym – ul. Brzeziny;
- 3) dom, stolarnia i kuźnia – ul. Brzeziny 2;
- 4) dom i budynek gospodarczy – ul. Brzeziny 3;
- 5) dom – ul. Brzeziny 9;
- 6) dom – ul. Brzeziny 21;
- 7) kapliczka przydrożna – ul. Dolna 17;
- 8) dom – ul. Kolejowa 1;
- 9) młyn wodny – ul. Młyńska;
- 10) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Młyńska 3;

- 11) dom rządcy i budynek gospodarczy – ul. Młyńska 12;
- 12) czworak – ul. Młyńska 14;
- 13) krzyż przydrożny – ul. Piaskowa 1;
- 14) kapliczka – ul. Rzeczna/Senfta 2;
- 15) dom – ul. Senfta 1;
- 16) dom i budynek gospodarczy – ul. Spóracka 3;
- 17) dom i budynek gospodarczy – ul. Spóracka 5;
- 18) dom w zagrodzie – ul. Spóracka 7;
- 19) dom – ul. Spóracka 9;
- 20) plebania i budynek gospodarczy – ul. Spóracka 14;
- 21) gospoda i budynek gospodarczy – ul. Spóracka 17;
- 22) dom – ul. Spóracka 18;
- 23) szkoła – ul. Spóracka 19;
- 24) bunkier z okresu II wojny światowej przy dawnej szkole (ob. muzeum) – ul. Spóracka 19;
- 25) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Spóracka 21;
- 26) dom i budynek gospodarczy – ul. Spóracka 22;
- 27) dom z budynkiem gospodarczym i wędzarnią – ul. Spóracka 23;
- 28) dom i budynek gospodarczy – ul. Spóracka 27;
- 29) dom – ul. Spóracka 29;
- 30) gospoda i stodoła – ul. Spóracka 30;
- 31) dom – ul. Spóracka 31;
- 32) dom – ul. Spóracka 32;
- 33) dom – ul. Spóracka 33;
- 34) dom – ul. Spóracka 34;
- 35) dom w zespole stacji kolejowej PKP – ul. Spóracka 35;
- 36) dom – ul. Spóracka 38;
- 37) most drogowy – ul. Spóracka.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-37 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.

**§ 17. 1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) stanowisko nr 1: XI-XII w.;
- 2) stanowisko nr 7: kultura łużycka, średniowiecze, nowożytność;
- 3) stanowisko nr 8: pradziej, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscu stanowiska archeologicznego należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 18.** 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 KDG, KDZ, 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 KDG, KDZ 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, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, 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 nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu, za 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 U, U-P, US, U-ZP, UH-PS, RZP 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**

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m i 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 15 kV w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu linii; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 3) w przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV 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**

§ 20. 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;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. 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.

3. Dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują przepisy odrębne.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3, realizacji dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie w obszarze oddziaływania wody Q1% o głębokości do 0,5 m.

5. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

6. 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:

- 1) wprowadza się zakaz usytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z infrastrukturą kolejową i techniczną sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) 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;
- 4) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 21.** 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg publicznych KDG, KDZ, 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**

**§ 22.** 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**

**§ 23.** 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-RZM, MWW, U, U-P, U-ZP, UH-PS, U-RZM, PEF – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 24.** 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, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 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) na terenach 31MN, 32MN, 33MN, zlokalizowanych w strefach sanitarnych cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 1;
- 5) na terenach 31MN, 32MN w obrębie strefy sanitarnej cmentarza 50 m wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 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: z drogi 1KR oraz drogi poza terenem planu,
- b) dla terenu 2MN: z drogi 6KDD, 1KR oraz drogi poza terenem planu,
- c) dla terenu 3MN: z drogi 6KDD, 5KR,
- d) dla terenu 4MN: z drogi 6KDD, 5KR, 6KR,
- e) dla terenu 5MN: z drogi 6KDD, 6KR,
- f) dla terenu 6MN: z drogi 7KR,
- g) dla terenu 7MN: z drogi 7KR,
- h) dla terenu 8MN: z drogi 1KDG, 8KR, 9KR, 10KR,
- i) dla terenu 9MN: z drogi 10KR,
- j) dla terenu 10MN: z drogi 1KDG, 10KR, 11KR,
- k) dla terenu 11MN: z drogi 11KR,
- l) dla terenu 12MN: z drogi 10KR, 11KR, 12KR,
- m) dla terenu 13MN: z drogi 10KR, 12KR, 52KR,
- n) dla terenu 14MN: z drogi 1KDG, 11KR, 13KR,
- o) dla terenu 15MN: z drogi 13KR,
- p) dla terenu 16MN: z drogi 1KDG, 17KR,
- q) dla terenu 17MN: z drogi 18KR,
- r) dla terenu 18MN: z drogi 1KDD, 18KR, 19KR, 20KR,
- s) dla terenu 19MN: z drogi 1KDD, 20KR,
- t) dla terenu 20MN: z drogi 1KDG,
- u) dla terenu 21MN: z drogi 25KR,
- v) dla terenu 22MN: z drogi 1KDZ,
- w) dla terenu 23MN: z drogi 1KDZ,
- x) dla terenu 24MN: z drogi 1KDZ,
- y) dla terenu 25MN: z drogi 1KDZ,
- z) dla terenu 26MN: z drogi 1KDZ, 36KR,
- aa) dla terenu 27MN: z drogi 1KDZ,
- bb) dla terenu 28MN: z drogi 1KDZ, 36KR,

- cc) dla terenu 29MN z drogi 36KR,
- dd) dla terenu 30MN: z drogi 1KDZ, 37KR,
- ee) dla terenu 31MN: z drogi 1KDZ, 1KDD,
- ff) dla terenu 32MN: z drogi 1KDZ, 37KR,
- gg) dla terenu 33MN: z drogi 38KR, 41KR,
- hh) dla terenu 34MN: z drogi 6KDD, 5KR,
- ii) dla terenu 35MN: z drogi 6KDD, 7KR, 8KR,
- jj) dla terenu 36MN: 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 – 0,01/1,0,
- 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 pozostałe:

- 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) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 15^\circ$ .

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
- 2) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.

**§ 25. 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, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-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 ład 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) na terenach 13MN-U, 14MN-U, 19MN-U zlokalizowanych w strefach sanitarnych cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 1;
- 7) na terenie 19MN-U w obrębie strefy sanitarnej cmentarza 50 m wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 8) 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 1KDG, 17KR,
  - b) dla terenu 2MN-U: z drogi 1KDD,
  - c) dla terenu 3MN-U: z drogi 1KDG, 22KR,
  - d) dla terenu 4MN-U: z drogi 1KDG, 2KDD, 13KR,
  - e) dla terenu 5MN-U: z drogi 2KDD, 13KR,
  - f) dla terenu 6MN-U: z drogi 1KDG, 2KDD, 16KR,
  - g) dla terenu 7MN-U: z drogi 1KDG, 2KDZ, 3KDD, 25KR, 26KR, 27KR,
  - h) dla terenu 8MN-U: z drogi 1KDG, 2KDZ, 4KDD,
  - i) dla terenu 9MN-U: z drogi 1KDG, 4KDD, 28KR,
  - j) dla terenu 10MN-U: z drogi 4KDD, 28KR, 29KR,
  - k) dla terenu 11MN-U: z drogi 2KDZ, 51KR, z terenu 3KKK,
  - l) dla terenu 12MN-U: z terenu 3KKK,
  - m) dla terenu 13MN-U: z drogi 1KDZ, 2KDZ, 41KR,

- n) dla terenu 14MN-U: z drogi 1KDZ, 38KR,
- o) dla terenu 15MN-U: z drogi 7KR, 8KR, 10KR,
- p) dla terenu 16MN-U: z drogi 1KDG,
- q) dla terenu 17MN-U: z drogi 18KR,
- r) dla terenu 18MN-U: z drogi 1KDZ,
- s) dla terenu 19MN-U: z drogi 1KDZ,
- t) dla terenu 20MN-U: z drogi 8KR;

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 równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki pozostałe:

- 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 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:

1) minimalna szerokość frontu działek:

- a) 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
- b) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- c) 18 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.

§ 26. 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, 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) na terenie 18MNW zlokalizowanym w strefach sanitarnych cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 1.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1MNW: z drogi 13KR, 15KR,
  - b) dla terenu 2MNW: z drogi 1KDG, 25KR,
  - c) dla terenu 3MNW: z drogi 2KDZ, 3KDD, 25KR,
  - d) dla terenu 4MNW: z drogi 1KDG,
  - e) dla terenu 5MNW: z drogi 28KR, 29KR, 30KR,
  - f) dla terenu 6MNW: z drogi 1KDG, 28KR, 30KR, 31KR,
  - g) dla terenu 7MNW: z drogi 1KDG, 31KR, 34KR,
  - h) dla terenu 8MNW: z drogi 1KDG, 33KR,
  - i) dla terenu 9MNW: z drogi 1KDG, 33KR,
  - j) dla terenu 10MNW: z drogi 1KDG, 34KR,
  - k) dla terenu 11MNW: z drogi 34KR,
  - l) dla terenu 12MNW: z drogi 45KR, 46KR, z terenu 3KKK,
  - m) dla terenu 13MNW: z drogi 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, z terenu 3KKK,
  - n) dla terenu 14MNW: z drogi 49KR, z terenu 3KKK,
  - o) dla terenu 15MNW: z drogi 45KR,
  - p) dla terenu 16MNW: z drogi poza obszarem planu,
  - q) dla terenu 17MNW: z drogi 2KDZ,
  - r) dla terenu 18MNW: z drogi 41KR, 42KR,
  - s) dla terenu 19MNW: z drogi 12KR,
  - t) dla terenu 20MNW: z drogi 34KR, 35KR,
  - u) dla terenu 21MNW: z drogi 2KDD, 13KR, 15KR,
  - w) dla terenu 22MNW: z drogi 1KDG;

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 pozostałe:

- 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: 18 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: 900 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW-RZM, 2MNW-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny zieleni urządzonej,
- b) tereny usług (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) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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 1KDZ,

b) dla terenu 2MNW-RZM: z drogi 34KR;

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 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: 18 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m<sup>2</sup>.

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

**§ 28. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny usługi (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) usługi wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MWW: z drogi 6KDD, 4KR,
- b) dla terenu 2MWW: z drogi 1KDG, 18KR,
- c) dla terenu 3MWW: z drogi 1KDG, 1KDD,
- d) dla terenu 4MWW: z drogi 21KR,
- e) dla terenu 5MWW: z drogi 2KDZ, 51KR,
- f) dla terenu 6MWW: z terenu 3KKK,
- g) dla terenu 7MWW: z drogi 2KDZ;

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 – 0,1/2,4,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 15 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 pozostałe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 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: 15 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  $\pm 15^\circ$ .

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

**§ 29. 1.** Dla terenów **usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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 usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) na terenie 6U dopuszcza się wyłącznie usługi: handlu, turystyki, gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;

4) poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny bądź mieszkania dla właścicieli w budynkach usługowych;

5) na terenie 4U zlokalizowanym w strefach sanitarnych cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 1.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U: z drogi 1KDZ,

b) dla terenu 2U: z drogi 1KDZ,

c) dla terenu 3U: z drogi 1KDZ, 1KDD,

d) dla terenu 4U: z drogi 41KR, 42KR,

e) dla terenu 5U: z drogi 4KDD, 28KR,

f) dla terenu 6U: z drogi 43KR;

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

3) dla terenu 6U dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 4KOP.

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 zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe 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) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- 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: 20 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  $\pm 15^\circ$ .

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, 5U-P, 6U-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;
- 2) na terenach 5U-P, 6U-P zlokalizowanych w strefach sanitarnych cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 1.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1U-P: z drogi 1KDZ,
  - b) dla terenu 2U-P: z drogi 1KDZ,
  - c) dla terenu 3U-P: z drogi 1KDG, 1KDD,
  - d) dla terenu 4U-P: z drogi 1KDD,
  - e) dla terenu 5U-P: z drogi 1KDL, 38KR,
  - f) dla terenu 6U-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 minimalna/maksymalna – 0,01/2,0,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 15 m,
- b) 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 terenu **usług kultu religijnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla obiektu zabytkowego obowiązują ograniczenia zawarte w § 13;
- 3) 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:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KDZ, 21KR, 41KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 1-7;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach 1KOP, 2KOP, 2U-ZP.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/2,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynku kościoła:

- maksymalna wysokość – 20 m,
- dachy dowolne,

b) pozostałe budynki:

- maksymalna wysokość – 5 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub gontem, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- kolor elewacji: jak dla budynku podstawowego,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

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: 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>.

**§ 32. 1.** Dla terenów **usług lub zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-ZP, 2U-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny usług,
- b) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny parkingu;

- 3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, dla terenu 1U-ZP wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, dla terenu 2U-ZP wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną lub pozostawić pod zielenią naturalną;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla parkingu na terenie 2U-ZP dopuszcza się powierzchnię maksymalnie do 15% powierzchni terenu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1U-ZP: z drogi 5KDD, 45KR, 50KR,
- b) dla terenu 2U-ZP: z drogi 21KR, 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:

- dla terenu 1U-ZP: 0,001/0,5,
- dla terenu 2U-ZP: 0,001/0,2,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1U-ZP: 0,5,
- dla terenu 2U-ZP: 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1U-ZP: 0,5,
- dla terenu 2U-ZP: 0,7;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 8 m,
- b) 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: 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>.

§ 33. 1. Dla terenów **usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny usług,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) tereny wód powierzchniowych;
- 3) z usług, o której mowa w pkt 2 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultu religijnego, biurowych i administracji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną lub pozostawić pod zielenią naturalną;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1US: z drogi 2KDZ, z terenu 1KOP,
  - b) dla terenu 2US: z drogi 2KDZ poprzez teren 11MN-U;
- 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
    - dla terenu 1US: 0,001/0,6,
    - dla terenu 2US: 0,001/0,1,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - dla terenu 1US: 0,3,
    - dla terenu 2US: 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu 1US: 0,3,
    - dla terenu 2US: 0,6;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 9 m,
- b) 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: 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>.

**§ 34. 1.** Dla terenu **usług handlu lub składów i magazynów**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-PS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny usług,
  - b) tereny składów i magazynów;
- 2) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a wyklucza się realizację 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:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDG, 25KR;
- 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 – 0,01/3,0,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków: do 12 m,
  - b) wysokość pozostałej zabudowy: do 6 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: 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 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: 600 m<sup>2</sup>.

**§ 35. 1.** Dla terenu **usług lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny usług,
  - b) tereny zabudowy zagrodowej;
- 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) z usług, o której mowa w pkt 2 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego;

- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej do 10 DJP.

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

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDZ, 2KDZ;
- 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 terenu usług:

- 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 terenu usług: 900 m<sup>2</sup>.

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

**§ 36. 1.** Dla terenów **elektrowni słonecznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PEF**, 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 ust. 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) panele fotowoltaiczne należy wyposażać w antyrefleksyjne powłoki,
- e) 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: z terenu 2RN, 5RN poprzez drogi rolnicze;
- 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 – 4 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>.

§ 37. 1. Dla terenu **drogi głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej głównej;
- 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.

**§ 38.** 1. Dla terenu **drogi zbiorczej**, oznaczonego 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.

**§ 39.** 1. Dla terenu **drogi dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, 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.

**§ 40.** 1. Dla terenu **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonej 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, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR**, 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 analogicznie jak zapisano w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 41. 1.** Dla terenów **komunikacji kolejowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KKK, 2KKK, 3KKK, 4KKK**, 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.

**§ 42. 1.** Dla terenów **parkingu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP, 2KOP, 3KOP, 4KOP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) tereny usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) tereny infrastruktury.

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:

- a) dla terenu 1KOP: z drogi 2KDZ,
- b) dla terenu 2KOP: z drogi 2KDZ, 43KR,
- c) dla terenu 3KOP: z drogi 5KDD, 45KR, 49KR, z terenu 3KKK,
- d) dla terenu 4KOP: z drogi 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 – 0,001/0,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 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 równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 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>.

**§ 43.** Dla terenu pompowni ścieków oznaczonego na rysunku planu symbolami 1IKP, 2IKP, 3IKP, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren pompowni ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren elektroenergetyki;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1IKP: z drogi 1KDG,
- b) dla terenu 2IKP: z drogi 9KR,
- c) dla terenu 3IKP: z drogi 34KR;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 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>.

**§ 44.** Dla **terenu wodociągów** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 45KR;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,5,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - b) geometria dachu – dowolna.
- 5) 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°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m<sup>2</sup>.

**§ 45.** 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, 31RN, 32RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - b) tereny łąk i pastwisk;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest to możliwe);
- 3) 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,
  - e) realizacja wyłącznie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 46. 1.** Dla terenu **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 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) ustalona linia zabudowy w odległości 100 m od rzeki Mała Panew dotyczy obiektów budowlanych;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z hodowlą zwierząt;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi do czasowego przetrzymywania zwierząt;
- 5) zakaz realizacji zabudowy zagrodowej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 34KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) minimum 1 miejsce na czterech pracowników,
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – wiaty, garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 8 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 równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m.

**§ 47.** 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 lub 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.

**§ 48.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L, 31L, 32L, 33L, 34L, 35L, 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.

**§ 49.** Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) 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 budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - d) geometria dachu – dowolna;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8.

**§ 50.** Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług sportu i rekreacji;
- 3) na terenie dopuszcza się:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne,
  - c) ciągi piesze i rowerowe;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDG, 18KR;
- 5) wskaźniki, parametry oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,1,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - e) geometria dachu – dowolna;
- 6) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**§ 51.** Dla terenu **ogrodów działkowych**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZD, 2ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług administracji lub sportu i rekreacji;
- 3) na terenie dopuszcza się:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne,
  - c) ciągi komunikacyjne,
  - d) urządzenia wodne,
  - e) zabudowę związaną z funkcją terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1ZD: z drogi 18KR,
  - b) dla terenu 2ZD: z drogi 1KDD;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,15,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynku: do 5 m,
  - b) dachy: kształt, rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
  - c) wysokość pozostałej zabudowy: do 3 m.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – minimum 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

**§ 52.** 1. Dla terenu **cmentarza**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1CC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza czynnego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tereny usług administracji,
    - b) tereny zieleni urządzonej;
  - 3) na terenie dopuszcza się:
    - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) ciągi komunikacyjne;
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 1KDZ;
    - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      - a) minimalna ilość miejsc parkingowych wynosi 20,

- b) 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 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska powyżej 41,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,
- d) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach IKDZ.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,1,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,5,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m,
  - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m,
  - c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy końcowe**

**§ 53.** Do planu miejscowego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Opolskiego wyrażoną w decyzji:

- 1) nr DRW-RRŁ.7151.1.2026.PZ z dnia 30 stycznia 2026 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,7587 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zlokalizowanych na nieruchomościach oznaczonych nr 67/8, 70/8, 108/4, 186 k.m.1 obręb Krasiejów;
- 2) nr DRW-RRŁ.7151.9.2026.PZ z dnia 11 maja 2026 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,0560 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zlokalizowanych na nieruchomości oznaczonej nr 480/138 k.m.3 obręb Krasiejów.

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

- 1) uchwała nr XXX/279/09 z 2009-01-26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2009-03-31, nr 21, poz. 362)
- 2) uchwała nr LX/562/23 z 2023-04-24 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2023-04-26, poz. 1424)
- 3) uchwała nr LXVI/647/23 z 2023-10-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2023-11-03, poz. 3233)

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

**§ 56.** 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.





Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia.....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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Ozimka, Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 17.03.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *zmiana przeznaczenia działki nr 639/99 z terenów leśnych na tereny rolnicze.*

Uzasadnienie: Pomimo iż w ewidencji gruntów działka oznaczona jest jako grunty orne, w toku prac planistycznych oraz analizy stanu faktycznego stwierdzono, że działka jest w znacznym stopniu zadrzewiona i pełni funkcje charakterystyczne dla terenów leśnych oraz zadrzewień. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się nie tylko dane ewidencyjne, ale również rzeczywisty sposób zagospodarowania terenu, uwarunkowania przyrodnicze oraz potrzebę ochrony istniejących zasobów środowiska. Utrzymanie przeznaczenia leśnego dla przedmiotowej działki ma na celu zachowanie istniejących zadrzewień, ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych obszaru. Zmiana przeznaczenia na tereny rolnicze mogłaby prowadzić do presji na usunięcie istniejącego drzewostanu i ograniczenia funkcji ekologicznych pełnionych przez ten teren.

2. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 19.03.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 900 m<sup>2</sup> na 700 m<sup>2</sup> na działce stanowiącej własność zgłaszającego uwagę.*

Uzasadnienie: Przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia działki wynosząca 900 m<sup>2</sup> wynika z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz utrzymania charakteru istniejącej i planowanej zabudowy o niskiej intensywności. Parametr ten został ustalony z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych obszaru objętego planem, w tym istniejącej struktury własnościowej, gabarytów działek sąsiednich oraz konieczności zapewnienia odpowiednich warunków zamieszkania i obsługi komunikacyjnej. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek do 700 m<sup>2</sup> mogłoby skutkować nadmiernym zagęszczeniem zabudowy, pogorszeniem warunków przestrzennych i krajobrazowych oraz zwiększeniem presji na infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny. Ponadto mogłoby prowadzić do zaburzenia spójności urbanistycznej obszaru oraz odejścia od przyjętych kierunków kształtowania zabudowy określonych w projekcie planu. Powyższy parametr obowiązuje dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (22 tereny).

3. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 10.04.2026 r. (data wpływu) złożonym przez IPER sp. z o.o.:

1) Treść uwagi: *rezygnacja z poszerzenia drogi oznaczonej jako 41KR stanowiącej działkę nr 184 kosztem działek nr 678/185, 679/185 oraz 680/185 (oznaczonych na projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ jako 18MNW) oraz pozostawienie jej w obecnych granicach.*

Uzasadnienie: Projektowane poszerzenie drogi 41KR wynika z konieczności zapewnienia właściwych parametrów technicznych układu komunikacyjnego oraz dostosowania pasa drogowego do wymagań związanych z obsługą komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przebieg i szerokość drogi 41KR wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów i stanowi połączenie pomiędzy ul. Św. Floriana a ul. Brzeziny poprzez projektowaną drogę 38KR (również wyznaczoną w obowiązującym planie). Ustalone w projekcie planu szerokości drogi

mają na celu zapewnienie bezpiecznego i sprawnego ruchu pojazdów, możliwości realizacji infrastruktury technicznej, a także odpowiednich warunków dla ruchu pieszych oraz służb ratowniczych i komunalnych. Przyjęcie uwagi oznaczałoby de facto likwidację drogi 41KR, gdyż nie spełniałaby ona minimalnych parametrów przewidzianych dla dróg – obecnie ma ok. 5 m, a po zmianie byłoby to od 2,5 m do 2,9 m.

4. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 10.04.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *rezygnacja z poszerzenia drogi oznaczonej jako 41KR stanowiącej działkę nr 184 kosztem działek nr 678/185, 679/185 oraz 680/185 (oznaczonych na projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ jako 18MNW) oraz pozostawienie jej w obecnych granicach.*

Uzasadnienie: Projektowane poszerzenie drogi 41KR wynika z konieczności zapewnienia właściwych parametrów technicznych układu komunikacyjnego oraz dostosowania pasa drogowego do wymagań związanych z obsługą komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przebieg i szerokość drogi 41KR wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów i stanowi połączenie pomiędzy ul. Św. Floriana a ul. Brzeziny poprzez projektowaną drogę 38KR (również wyznaczoną w obowiązującym planie). Ustalone w projekcie planu szerokości drogi mają na celu zapewnienie bezpiecznego i sprawnego ruchu pojazdów, możliwości realizacji infrastruktury technicznej, a także odpowiednich warunków dla ruchu pieszych oraz służb ratowniczych i komunalnych. Przyjęcie uwagi oznaczałoby de facto likwidację drogi 41KR, gdyż nie spełniałaby ona minimalnych parametrów przewidzianych dla dróg – obecnie ma ok. 5 m, a po zmianie byłoby to od 2,5 m do 2,9 m.

5. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 13.04.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *rezygnacja z wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w ich obecnym zakresie, w szczególności 13MN oraz 19MN.*

Uzasadnienie: W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek, przyjętym uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. zatem kontynuowana jest polityka przestrzenna wyrażona w dokumencie planistycznym wyższego rzędu. Dotyczy to również terenów 13MN i 19MN. W zdecydowanej większości nowo wyznaczone tereny – w porównaniu do obecnego planu miejscowego – wynikają z wniosków ich właścicieli, a zgłaszający uwagę nie jest właścicielem powyższych terenów.

- 2) Treść uwagi: *pozostawienie terenów dotychczas przeznaczonych do zalesienia jako tereny zieleni, bez zmiany ich funkcji na rolną lub mieszkaniową.*

Uzasadnienie: W większości przypadków pozostawiono grunty rolne przewidziane pod lasy w obowiązującym dotychczas planie wsi Krasiejów. Wyjątki wystąpiły wtedy, gdy tereny te przewidziane były w studium pod zabudowę bądź właściciele tych terenów wystąpili o ujęcie tych terenów zgodnie z obowiązującym użyciem, tj. jako tereny rolnicze. Dodatkowo uwaga jest zbyt ogólna, zatem nie można odnieść się do niej w kontekście poszczególnych terenów.

- 3) Treść uwagi: *ograniczenie układu drogowego (w szczególności dróg oznaczonych jako 12KR oraz 52KR) wyłącznie do obsługi istniejącej zabudowy, bez wprowadzania nowych dróg w obszary dotychczas niezurbanizowane.*

Uzasadnienie: Droga 12KR została przewidziana jako dojazd do istniejącej zabudowy na terenie dz. nr 641/100, gdyż dotychczas zabudowa ta nie posiadała dojazdu. Z kolei droga 52KR została przewidziana do obsługi południowej części działek 639/99 i 641/100 gdzie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek) Drogi te są niezbędne do obsługi komunikacyjnej w/w terenów. Dodatkowo zgłaszający uwagę nie jest właścicielem terenów na których planowane są powyższe drogi. W przypadku pozostałych dróg ujętych w planie, uwaga jest zbyt ogólna aby można było się do niej odnieść.

- 4) Treść uwagi: *zachowanie jednoznacznej i trwałej granicy pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a terenami zieleni i terenami otwartymi.*

Uzasadnienie: Uwaga jest zbyt ogólna aby można było się do niej szczegółowo odnieść. Plan miejscowy wyraźnie wskazuje tereny zabudowane i przewidziane do zabudowy, jak również tereny zieleni i tereny otwarte, gdzie z kolei zabudowa nie jest możliwa.

- 5) Treść uwagi: *niedopuszczenie rozwiązań planistycznych uniemożliwiających etapową urbanizację terenów oznaczonych jako 31RN.*

Uzasadnienie: Uwaga nie odnosi się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ, gdyż zgodnie z zapisami tegoż planu, na terenie 31RN nie jest możliwa zabudowa.

- 6) Treść uwagi: *dostosowanie skali planowanej zabudowy do rzeczywistych możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu.*

Uzasadnienie: W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek, przyjętym uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. co oznacza, że kontynuowana jest polityka przestrzenna wyrażona w dokumencie planistycznym wyższego rzędu. Dodatkowo uwaga jest zbyt ogólna, zatem nie można odnieść się do niej w kontekście poszczególnych terenów.

6. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 10.04.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *sposobu określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 8MNW od strony drogi wojewódzkiej, a także bez jednoznacznego określenia punktów odniesienia oraz bez wskazania sposobu dokonywania pomiarów odległości. Dodatkowo przebieg tej linii w sposób nieproporcjonalny ingeruje w możliwość zagospodarowania działki, wyznaczając istotną część jej powierzchni jako obszar wyłączony z możliwości zabudowy.*

Uzasadnienie: Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone na rysunku planu zgodnie z obowiązującymi standardami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w sposób umożliwiający ich jednoznaczną interpretację na etapie stosowania ustaleń planu. Linie te zostały określone graficznie na rysunku planu sporządzonym z wykorzystaniem narzędzi GIS zapewniając odpowiednią precyzję opracowania oraz zgodność z danymi przestrzennymi. Zarzut dotyczący ograniczenia terenu możliwego do zagospodarowania jest nietrafiony, gdyż przyjęta linia zabudowy jest w mniejszej odległości od drogi niż w dotychczas obowiązującym planie, zatem w wyniku przyjęcia planu właściciel będzie miał większe możliwości zagospodarowania. Przyjęcie jednolitej – prostej – linii zabudowy ma na celu zachowanie ładu przestrzennego na wszystkich działkach przylegających w tym miejscu do drogi publicznej wojewódzkiej.

**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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ, 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 .....

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia ..... 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę Nr LIV/504/22 z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ.

Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem 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 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404).

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, rekreacyjno-sportowych oraz drogowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 331 ha i stanowi teren w części zagospodarowany. Na większości terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów, przyjęty uchwałą Nr XXX/279/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 26 stycznia 2009 r. z późn. zm. Do planu przystąpiono z inicjatywy Burmistrza Ozimka oraz zgodnie z wnioskami osób prywatnych.

Plan generalnie podtrzymuje funkcje terenów z obowiązującego planu, przy czym wprowadzono na części terenów zmiany wynikające z wniosków właścicieli. Podtrzymane zostały zawarte w planie wskaźniki oraz linie zabudowy. Na części obszarów wprowadzono nowe zagospodarowanie terenów zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek, a także dokonano korekt istniejącego stanu zagospodarowania działek.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 z nadaną georeferencją w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177. Z uwagi na duży obszar objęty planem przyjęto skalę podstawową 1:2000, jednakże biorąc pod uwagę, że plan sporządzono w wersji cyfrowej z georeferencją, nie będzie problemów z interpretacją ustaleń planu z części graficznej.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 21 września 2022 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynęły 23 wnioski właścicieli terenów oraz zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Ozimka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000.

Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od 05.03.2026 r. do 27.03.2026 r. Burmistrz Ozimka wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 16.03.2026 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 13.04.2026 r. Do projektu planu wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ozimek).

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Do projektu planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Opolskiego wyrażoną w decyzji nr DRW-RRŁ.7151.1.2026.PZ z dnia 30 stycznia 2026 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,7587 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zlokalizowanych na nieruchomościach oznaczonych nr 67/8, 70/8, 108/4, 186 k.m.1 obręb Krasiejów oraz w decyzji DRW-RRŁ.7151.9.2026.PZ z dnia 11 maja 2026 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,0560 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zlokalizowanych na nieruchomości oznaczonej nr 480/138 k.m.3 obręb Krasiejów

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów Północ uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla nowo projektowanej zabudowy;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW, AW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie stoi w sprzeczności z wymogami obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;

11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

Ustalenia ujęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają 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. oraz są zgodne z wynikami „*Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ozimek*” przyjętej uchwałą Nr LV/352/18 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 września 2018 r.

Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczące budowy, przebudowy i rozbudowy dróg gminnych oraz realizacji i utrzymania gminnych terenów usług, zieleni, sportu i rekreacji.

Zastępca Burmistrza Ozimka  
*Mich*  
Marcin Widera