DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 maja 2026 r.

Poz. 1230

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 05.05.2026 14:49:37

UCHWAŁA NR XXIV.171.2026
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543. 1668), w związku z Uchwałą Nr XLIV.275.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa, **uchwala się co następuje:**

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd – zmiana nr 1” przyjętego uchwałą Nr LXVIII.451.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący części wsi Olszowa, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje dwie części obrębu ewidencyjnego wsi Olszowa, których granice oznaczono na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, w tym:

1) obszar A – część gruntów wsi Olszowa w rejonie osady Winnica, zgodnie z załącznikiem nr 1;

2) obszar B – część gruntów wsi Olszowa położonych na południe od autostrady A4, zgodnie z załącznikiem nr 2.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu przedstawiający obszar A, w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rysunek planu przedstawiający obszar B, w skali 1:2000;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne o obiekcie.

5. Załączniki nr 3, 4 i 5 o których mowa w ust. 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązująca linia zabudowy;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
6) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH160002 „Góra Św. Anny”;
7) granica Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
8) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
9) granica krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-341.11-37 „Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny”;
10) granica krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-341.11-09 „Lasy w okolicy Czarnocina”;
11) chronione siedliska przyrodnicze;
12) drzewa i aleje drzew objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
13) aleje drzew projektowane;
14) stanowisko archeologiczne;
15) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
16) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
17) kapliczka stanowiąca zabytek nieruchomy objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
18) cmentarz objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
19) zabytkowa aleja drzew objęta ochroną na podstawie zapisów planu;
20) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi;
21) granica obszaru dopuszczonej organizacji imprez masowych;
22) strefa ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m;
23) strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) cały obszar objęty planem;
24) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – istniejąca;
25) linia elektroenergetyczna średniego napięcia istniejąca;
26) strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
27) strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
28) gazociąg wysokiego ciśnienia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **budowlach rolniczych** – należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
2) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz produkcyjną, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym

przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części zabudowy od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;

4) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię wskazującą w sposób ścisły położenie lica ściany stanowiącej elewację frontową budynku przeznaczenia podstawowego na minimalnie 60% jej długości; linia ta jest jednocześnie linią nieprzekraczalną dla pozostałej zabudowy;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, ani przeważać w granicach działki budowlanej;

8) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w planie, określoną w procentach w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć łączną szerokość elewacji wszystkich bezpośrednio przylegających do siebie budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej, w tej samej pierwszej linii zabudowy, mierzona od strony ulicy, z której odbywa się wjazd na tą działkę;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

11) **terenowych urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia i elementy zagospodarowania terenu, w tym: place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, odkryte mini boiska i korty, tereny do mini golfa, sceny i podesty;

12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne służące całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej z zakresu: administracji publicznej, oświaty i wychowania, sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, bezpieczeństwa;

13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

14) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji podstawowej, a także wiaty, kotłownie indywidualne, budynki o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej o powierzchni zabudowy do 35 m^2.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

1) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;

2) teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF-R**;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;

8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;

9) tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**;

10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

11) tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;

12) tereny rolne zadrzewione, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLz**;

13) tereny lasów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra św. Anny”, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;

14) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

15) tereny dróg wewnętrznych transportu leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZL**;

16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

17) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;

18) teren drogi publicznej – autostrada, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**;

19) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;

20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;

21) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

23) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;

24) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

25) teren infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;

26) tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **T**.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;

2) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Ustala się **przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały.

4. Linie zabudowy o których mowa w ust. 3 dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach, za wyjątkiem zabytków nieruchomych, dla których należy stosować zapisy § 11.

5. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o których mowa w ust. 3 o maksymalnie 1,5 m przez następujące elementy budynków: okapy dachu, gzymsy, schody i pochylnie zewnętrzne.

6. Wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują także dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

7. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni regulują przepisy odrębne.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Jako **przestrzenie publiczne** na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **3U**, **4U**, **1US**, **1ZP** i **2ZP**, dla których ustala się następujące wymagania:

1) należy zagospodarować przestrzeń w sposób umożliwiający integrację społeczną oraz wyposażyć w urządzenia i elementy zagospodarowania służące rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowych, które nie mogą powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani zmniejszać przynależnej minimalnej liczby miejsc parkingowych;

3) ustala się zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz cięć niezbędnych ze względów sanitarnych, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości i na tym samym terenie, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;

4) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych oraz osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych.

2. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

2) nakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 ust.1 pkt 2;

4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem mas ziemnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.

3. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

1) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w tym kruszyw i opału, luzem, poza zamkniętymi magazynami lub zbiornikami;

2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

4. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem **MU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenach oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) na terenach oznaczonym symbolem **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) na terenie oznaczonym symbolem: **3U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **4U**, **6U**, **7U**, **8U** i **9U** funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

6. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem autostrady A4 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDA** oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej wraz z powiązanymi budowlami i urządzeniami tworzącymi z nimi technologiczną całość;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

8. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji **zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku** wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 9. 1. W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz zasypywania i niszczenia obszarów źródliskowych potoków;

2) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz zmniejszania retencji wód;

3) zmiany rzeźby terenu dopuszcza się wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra św. Anny”**, na obszarze którego zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

3. Wskazuje się **chronione siedliska przyrodnicze** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) dla siedlisk położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH160002 „Góra św. Anny” ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne;

2) obejmuje się ochroną siedliska przyrodnicze położone poza Obszarem Natura 2000, w granicach których ustala się zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk, w tym zakaz zabudowy, za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej.

4. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny" oraz jego otuliny**, dla których ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny".

5. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **krajobrazów priorytetowych** wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego, dla których określa się następujące zasady ochrony:

1) dla obszaru położonego w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-341.11-37 „Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny", ustala się:

a) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 11 ust. 1-4,

b) ochronę układu przestrzennego wsi zgodnie z § 11 ust. 7,

c) zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

d) ochronę zasobów przyrody zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

e) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na gruntach rolnych;

2) dla obszaru położonego w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-341.11-09 „Lasy w okolicy Czarnocina", ustala się ochronę zasobów przyrody zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Obejmuje się ochroną **drzewa i aleje drzew** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się nakaz utrzymania, uzupełniania oraz odtworzenia, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew.

§ 10. Ustala się **zasady kształtowania krajobrazu**:

1) nakaz realizacji projektowanych alei drzew przydrożnych w formie minimum jednostronnego szpaleru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew;

2) w celu ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" na terenach rolniczych oznaczonych symbolami: **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R**, **10R**, **12R** i **13R** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych o wysokości przekraczającej 1,5 m;

3) zakaz zmiany rzeźby terenu na terenach rolniczych oznaczonych symbolami **R, RO** i **RU**, w szczególności zakaz zasypywania dolin cieków wodnych, przy czym zakaz nie dotyczy zmian wprowadzanych w związku z budową i przebudową dróg;

4) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Wskazuje się **zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków**, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, których lokalizację oznaczono na rysunku planu, w tym:

1) kościół filialny pw. Matki Boskiej Śnieżnej, ul. Wiejska, 1679 r., nr rej. 99/54;

2) spichlerz folwarczny, ul. Hodowlana 5, koniec XIX w., nr rej. 2132/86;

3) stajnia, ul. Hodowlana 5, 1912 r., nr rej. 2133/86;

4) zbiorowa mogiła powstańców śląskich na cmentarzu rzymsko-katolickim, ul. Wiejska, 1921 r., nr rej. 165/88.

2. W odniesieniu do zabytków wskazanych w ust. 1 obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

3. Obejmuje się ochroną **zabytki nieruchome**, których lokalizację wskazano na rysunku planu, w tym:

1) obora, ul. Hodowlana 5, XIX/XX w.;

2) dom, ul. Wiejska 9, pocz. XX w.;

3) dom, ul. Polna 11, XIX/XX w.;

4) kapliczka św. Floriana, ul. Wiejska, 1945 r.;

5) kostnica na cmentarzu przykościelnym, ul. Wiejska, pocz. XX w.;

6) cmentarz, ul. Wiejska, 1900 r.;

7) aleja drzew prowadząca do zabudowań Olszowa-Winnica, XIX w.

4. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 pkt 1-5 ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej, w tym: głównej bryły budynku, gabarytów, kształtu dachu, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę niepowodującą naruszenia zewnętrznej formy budynku;

2) nakaz pokrycia dachów dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu, dopuszcza się gont drewniany i miedziany, a w przypadku dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25° dopuszcza się materiał o profilu dachówkopodobnym;

3) nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym detalu architektonicznego oraz materiału okładziny;

4) nakaz stosowania na elewacji stonowanych, jasnych kolorów, z dopuszczeniem okładziny z kamienia wapiennego oraz cegły;

5) nakaz utrzymania kształtu okien oraz kompozycji wewnętrznych podziałów okiennych; dopuszcza się okna połaciowe;

6) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, w szczególności ceglanych lub kamiennych opasek okiennych i drzwiowych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji.

5. W odniesieniu do zabytkowej alei drzew o której mowa w ust. 3 pkt 7 ustala się nakaz utrzymania i odtwarzania drzewostanu zgodnie z historycznym gatunkiem dominującym w całej alei.

6. Wskazuje się **stanowisko archeologiczne** wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, którego lokalizację wskazano na rysunku planu. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze stanowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:

1) nakaz dostosowania zabudowy do zabudowy historycznej pod względem usytuowania do drogi, gabarytów i kształtu dachów, w szczególności:

a) stosowanie dachów stromych dwuspadowych, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, z dopuszczeniem naczółków, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) na dachach budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie oraz inny rodzaj pokrycia dachowego,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów czterospadowych,

d) usytuowanie budynków mieszkalnych szczytem do ul. Wiejskiej,

e) utrzymanie symetrii ścian frontowych budynków w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych,

f) utrzymanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki;

2) nakaz stosowania na elewacji stonowanych jasnych kolorów, z dopuszczeniem okładziny z kamienia wapiennego oraz cegły;

3) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;

4) utrzymanie sadów i ogrodów na zapleczach historycznej zabudowy.

8. Na obszarze objętym planem nie ustala się dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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

§ 12. 1. Wskazuje się przebieg granicy Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra św. Anny”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

2. Wskazuje się przebieg granicy Parku Krajobrazowego "Góra św. Anny" oraz jego otuliny, na obszarze których obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 4.

3. Wskazuje się przebieg granic krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, w tym:

1) krajobraz priorytetowy o kodzie 16-341.11-37 „Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 5 pkt 1;

2) krajobraz priorytetowy o kodzie 16-341.11-09 „Lasy w okolicy Czarnocina”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 5 pkt 2.

4. Obszar objęty planem 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 z zakresu prawa lotniczego.

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

1) udokumentowanych terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki:

a) na 100 m dla terenów oznaczonych symbolami: **7U** i **1US**,

b) na 50 m dla terenów oznaczonych symbolami: **1PU**, **2PU**, **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **6U**, **8U** i **1PEF-R,**

c) na 20 m dla terenów oznaczonych symbolami: **5U**, **9U**, **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN, 14MN, 1MU**, **2MU**, **3MU**, **4MU**, **5MU**, **6MU**, **7MU**, **8MU**, **9MU**, **10MU**, **11MU**, **12MU** i **13MU**,

d) na 14 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej zlokalizowanej na terenach MN i MU o których mowa w lit. c);

2) ustala się minimalną powierzchnię działki:

a) na 5000 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: **3U**, **6U**, **7U**, **8U, 1US** i **1PEF-R**,

b) na 2500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: **1PU**, **2PU**, **1U**, **2U** i **4U**,

c) na 800 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN, 1MU**, **2MU**, **3MU**, **4MU**, **5MU**, **6MU**, **7MU**, **8MU**, **9MU**, **10MU**, **11MU**, **12MU** i **13MU** oraz dla terenów **5U** i **9U**;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75º do 105º.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń.

3. Na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w ust.1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Scalanie i podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. 1. Ustala się **strefę technologiczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia** 2x110kV o szerokości 30 m, to jest po 15 m w każdą stronę licząc od osi linii.

2. Ustala się **strefę technologiczną od linii elektroenergetycznych średniego napięcia** 15kV o szerokości 10 m, to jest po 5 m w każdą stronę licząc od osi linii.

3. W strefach, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

2. Dla terenów dopuszczonej lokalizacji odnawialnych źródeł energii granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu przebiega wzdłuż linii rozgraniczającej dany teren.

§ 18. Ustala się obszary dopuszczonej **organizacji imprez masowych**, o których mowa w przepisach odrębnych, oznaczone symbolami **6U** i **7U**, których granice oznaczono na rysunku planu.

§ 19. 1. Wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza** o szerokości:

1) 50 m – w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności i zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej;

2) 150 m - w której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej.

2. Wskazuje się przebieg **gazociągu wysokiego ciśnienia** DN 500 stal (rok budowy 1991), MOP 4,0 MPa relacji Zdzieszowice – Huta Katowice wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 70 m tj. po 35 m od osi gazociągu w obie strony. W strefie, w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz sadzenia drzew i krzewów obowiązują przepisy odrębne.

§ 20. Na terenach oznaczonych symbolami od **1R** do **13R** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

1) system publicznych dróg i ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w tym:

a) autostrada A-4 oznaczona na rysunku planu symbolem **KDA**, dla której obowiązują przepisy odrębne,

b) droga wojewódzka nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**, dla której ustala się minimalne parametry jak dla drogi klasy głównej,

c) drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**, dla których ustala się minimalne parametry jak dla dróg klasy lokalnej,

d) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**, dla których ustala się minimalne parametry jak dla dróg klasy dojazdowej;

2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, dla których minimalne parametry zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały;

3) drogi wewnętrzne transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**, dla których minimalne parametry zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały;

4) drogi wewnętrzne transportu leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZL**, dla których minimalne parametry zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 22. 1. Ustala się następujące ogólne **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg**:

1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg i ulic w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;

2) drogi i ulice publiczne należy dostosować do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;

7) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) <u>zaopatrzenie w wodę</u>:

a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykłe korzystanie z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,

b) do celów produkcyjnych, usługowych oraz rolniczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, z dopuszczeniem szczególnego korzystania z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,

c) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,

d) rozbudowa i budowa sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) <u>gospodarka ściekowa</u>:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich podczyszczeniu w miejscu powstania do parametrów ścieków komunalnych, do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

c) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wszelkie drogi, place składowe i manewrowe oraz parkingi należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,

b) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne oraz zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia po nieruchomości zgodnie z lit. c),

c) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie własnej nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej według następujących zasad:

a) utrzymuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 2x110 kV oraz średniego napięcia 15 kV w ich dotychczasowym przebiegu, dopuszcza się przebudowę i modernizację, która nie spowoduje zwiększenia napięcia i poszerzenia wyznaczonej w planie strefy technologicznej,

b) dopuszcza się częściowe lub całkowite skablowanie linii średniego napięcia 15 kV,

c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na odcinkach przechodzących przez tereny przeznaczone pod zabudowę, należy realizować wyłącznie jako kablowe podziemne,

d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem **R** oraz terenów lasów oznaczonych symbolami **ZN** i **ZL**,

e) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5m,

f) dopuszcza się odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 8 ust. 7 pkt 3;

5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach:

a) utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 stal (rok budowy 1991), MOP 4,0 MPa relacji Zdzieszowice – Huta Katowice, dopuszcza się jego przebudowę i modernizację,

b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa w liniach rozgraniczających dróg oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami: **PU**, **U**, **US**, **RU** i **R**, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 5 lit. a, zgodnie z § 19 ust. 2,

d) dopuszcza się korzystanie ze stacjonarnych zbiorników na gaz lokalizowanych w granicach tej samej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną określa się na następujących zasadach:

a) z sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,

b) nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,

c) dopuszcza się odnawialne źródła energii;

7) telekomunikacja – wyposażenie terenu w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących zasadach:

a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci kablowej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) budowę nowych lub przebudowę istniejących obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1
Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-usługowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU** i **2PU**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, biurowe, szkoleniowe, techniczne,

b) obiekty składowe i magazynowe, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego, chłodnie spożywcze;

c) na terenie **1PU** obiekty produkcyjne;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,05, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 2 miejsca do parkowania na każdych 10 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 5,

b) dla usług minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej, a w przypadku usług handlu minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej oraz dodatkowo minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, lecz nie mniej niż 1;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m; dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 15 m, a dla słupów elektroenergetycznych 20 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,

b) rodzaj pokrycia dachu należy dostosować do jego geometrii i formy oraz funkcji budynku.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w części poza linią zabudowy z dopuszczeniem przebudowy.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PEF-R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren elektrowni słonecznej,

b) teren rolniczy, z zakazem zabudowy.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 70%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,0001, maksymalnie 0,7;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 1;

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem: maksymalnie 6 m,

b) dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy płaskie,

b) rodzaj pokrycia dachu należy dostosować do jego geometrii i formy oraz funkcji budynku.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację magazynów energii, stacji elektroenergetycznej głównego punktu odbioru, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej;

3) zakaz lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m^3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, biurowe, szkoleniowe, naprawcze i techniczne, transportowe,

b) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje diagnostyczne, warsztaty naprawcze,

c) usługi rzemiosła, usługi budowlane oraz produkcyjne;

2) uzupełniające:

a) składy i magazyny,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2,

b) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, lecz nie mniej niż 2;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 15 m, a dla słupów elektroenergetycznych 20 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **3U** i **4U**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi publiczne, usługi handlu i gastronomii;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: na terenie **3U** minimalnie 40%, na terenie **4U** minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2,

b) dodatkowo minimum 1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 4,

c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, lecz nie mniej niż 2;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie wysokości dla budynku hali sportowej, lecz nie więcej niż do 18 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°, dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem **4U** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi kultury i kultu religijnego;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 25%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 0,5;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 2, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: dla zabytku, o którym mowa w § 11 ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi, lecz nie więcej niż 15 m;

2) geometria i cechy dachów: dla zabytku, o którym mowa w § 11 ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) na terenie zlokalizowany jest zabytek, dla którego obowiązują zapisy § 11 ust. 1 i 2;

2) teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7;

3) utrzymuje się istniejące historyczne pochówki;

4) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **6U** i **7U**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, zdrowia i opieki, biurowe, szkoleniowe,

b) usługi turystyki, rozrywki, sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne dla właściciela i pracowników obiektu,

b) stawy hodowlane, retencyjne i rekreacyjne zbiorniki wodne,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się organizację imprez masowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,0;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomii minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce do parkowania na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dodatkowo dla usług należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

c) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

d) dla samochodów ciężarowych i autobusów ilość miejsc do parkowania należy ustalić w sposób indywidualny, przy czym nie mogą one sąsiadować bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej **MN** oraz **MU**;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m dla budynków o dachach płaskich oraz maksymalnie 15 m dla budynków o dachach stromych oraz pozostałych obiektów budowlanych;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci $30^o \div 45^o$, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub dachy płaskie.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) na terenie **6U** zlokalizowane są zabytki, dla których obowiązują zapisy § 11 ust. 1-4;

2) teren **6U** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7;

3) teren **7U** zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra Św. Anny”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, zdrowia i opieki, biurowe, szkoleniowe,

b) usługi turystyki, rozrywki, sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne dla właściciela i pracowników obiektu,

b) stawy hodowlane, retencyjne i rekreacyjne zbiorniki wodne,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,001, maksymalnie 1,0;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce do parkowania na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dodatkowo należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

c) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

d) dla samochodów ciężarowych i autobusów ilość miejsc do parkowania należy ustalić w sposób indywidualny, przy czym nie mogą one sąsiadować bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej **MN** oraz **MU**;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m dla budynków o dachach płaskich oraz maksymalnie 15 m dla budynków o dachach stromych oraz pozostałych obiektów budowlanych;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci $30^o \div 45^o$, kryte dachówką w odcieniach czerwieni i brązu lub dachy płaskie.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 31. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **9U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, zdrowia i opieki, biurowe, szkoleniowe;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,001, maksymalnie 1,0;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce do parkowania na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dodatkowo należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

c) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m dla budynków o dachach płaskich oraz maksymalnie 15 m dla budynków o dachach stromych oraz pozostałych obiektów budowlanych;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30°÷45°, kryte dachówką w odcieniach czerwieni i brązu lub dachy płaskie.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 32. 1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%, przy czym dopuszcza się zmniejszenie do 10% w przypadku budowy boiska z nawierzchnią utwardzoną lub syntetyczną;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,001, maksymalnie 0,6;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 20, dodatkowo należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, lecz nie mniej niż 2;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m; dopuszcza się przekroczenie ustalonej wysokości przez obiekty służące instalacji oświetlenia boiska, lecz nie więcej niż do 20 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 15°-45°, dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 2
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU** do **5MU**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą,

b) usługi obsługi ludności w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki, usługi hotelarskie, administracyjne i biurowe, finansowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, fryzjerskie i kosmetyczne,

c) wytwórczość zaliczana do działalności nieuciążliwej,

d) istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) wiaty oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,2, maksymalnie 0,8;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce do parkowania na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dodatkowo dla usług i działalności wytwórczej należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni i brązu, lub dachy płaskie,

b) na budynkach gospodarczych, garażowych, magazynowych oraz warsztatach dopuszcza się dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) tereny oznaczone symbolami: **2MU, 3MU**, **4MU** i **5MU** zlokalizowane są w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7;

2) dla zabytku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **3MU** (kapliczka) obowiązują zapisy § 11 ust. 3 i 4;

3) tereny oznaczone symbolami **1MU** i **2MU** zlokalizowane są częściowo w strefie technologicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla której obowiązują zapisy § 16.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 34. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **6MU**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą,

b) usługi obsługi ludności w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki, usługi hotelarskie, administracyjne i biurowe, finansowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, fryzjerskie i kosmetyczne,

c) wytwórczość zaliczana do działalności nieuciążliwej;

2) uzupełniające:

a) wiaty oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,2, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług minimalnie 6 miejsc do parkowania,

c) dodatkowo dla usług należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni i brązu, lub dachy płaskie,

b) na budynkach gospodarczych, garażowych, magazynowych oraz warsztatach dopuszcza się dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) teren zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7;

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **7MU** do **13MU**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą,

b) istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) usługi obsługi ludności w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki, usługi hotelarskie, administracyjne i biurowe, finansowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, fryzjerskie i kosmetyczne,

b) na terenach **7MU**, **8MU**, **9MU** i **10MU** dodatkowo: usługi naprawcze, budowlane, instalacyjne, stolarskie, przy czym zabrania się lokalizacji placów składowych,

c) wytwórczość zaliczana do działalności nieuciążliwej,

d) wiaty oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne,

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,2, maksymalnie 0,8;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce do parkowania na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dodatkowo dla usług należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni i brązu, lub dachy płaskie,

b) na budynkach gospodarczych, garażowych, magazynowych oraz warsztatach dopuszcza się dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) teren oznaczony symbolem **12MU** zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują zapisy § 9 ust. 2;

2) tereny oznaczone symbolami **9MU** i **10MU** zlokalizowane są częściowo w strefie technologicznej od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, dla której obowiązują zapisy § 16;

3) tereny oznaczone symbolami: **9MU** i **10MU** zlokalizowane są częściowo w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 150 m od jego granic, w której obowiązują zapisy § 19 ust. 1.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **14MN**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa wraz z zabudową towarzyszącą,

b) istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) na terenach od **1MN** do **12MN** i **14MN** usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw zajmujące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) na terenie **13MN** usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw zajmujące maksymalnie 49% powierzchni całkowitej zabudowy,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 0,6;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce do parkowania na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dodatkowo dla usług należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 1;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 7.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) dla zabytku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **6MN** obowiązują zapisy § 11 ust. 3 i 4;

2) tereny oznaczone symbolami: **3MN**, **5MN, 6MN, 7MN** i **13MN** zlokalizowane są w całości lub w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7;

3) tereny oznaczone symbolami: **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN** i **13MN** zlokalizowane są częściowo w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m lub 150 m od jego granic, w której obowiązują zapisy § 19 ust. 1.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 3
Tereny użytkowane rolniczo

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **4RM**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

b) przetwórstwo rolno-spożywcze,

c) budynki inwentarskie, budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

2) uzupełniające:

a) usługi w zakresie agroturystyki,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące,

c) infrastruktura techniczna;

3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie maksymalnej do 40 DJP.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 0,8;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny oraz minimalnie 1 miejsce na każdy pokój służący zakwaterowaniu;

d) dodatkowo dla usług i przetwórstwa należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 1;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) budynków inwentarskich, wiat rolniczych, budynków gospodarczych i garażowych – dachy płaskie, dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$,

c) pozostałych obiektów budowlanych: nie ustala się.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) tereny oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM** i **4RM** zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7;

2) teren oznaczony symbolem **3RM** zlokalizowany jest częściowo w strefie technologicznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla której obowiązują zapisy § 16.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RU** i **2RU**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym:

a) budynki, budowle rolnicze i urządzenia produkcji rolnej,

b) szklarnie, chłodnie spożywcze oraz magazyny produktów rolnych,

c) na terenie **1RU** zabudowa zagrodowa,

d) stawy hodowlane, retencyjne i rekreacyjne zbiorniki wodne;

2) uzupełniające:

a) usługi agroturystyki,

b) usługi handlu związane z gospodarką rolną,

c) usługi wystawiennicze związane z prowadzoną produkcją rolną,

d) przetwórstwo rolno-spożywcze,

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu i hodowli zwierząt o maksymalnej obsadzie do 120 DJP na terenie **1RU** i do 210 DJP na terenie **2RU**.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 60%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,5;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na 5 stanowisk pracy,

b) minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny oraz minimalnie 1 miejsce na każdy pokój służący zakwaterowaniu,

c) dodatkowo należy wyznaczyć minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 9 m, przy czym dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejącej zabudowy, jeżeli jest większa od ustalonej,

b) budowli rolniczych oraz pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 12 m z dopuszczeniem zwiększenia do 16 m w przypadku silosów;

2) geometria i cechy dachów: dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $12^{o} \div 45^{o}$, dopuszcza się dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) teren oznaczony symbolem **1RU** zlokalizowany jest w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują zapisy § 9 ust. 2, oraz w granicach Parku Krajobrazowego "Góra św. Anny", dla którego obowiązują zapisy § 9 ust. 4;

2) teren oznaczony symbolem **2RU** zlokalizowany jest częściowo w strefie technologicznej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują zapisy § 16;

3) ustala się nakaz utrzymania istniejących remiz śródpolnych oraz zadrzewień w formie pasów wiatrochronnych, z dopuszczeniem ich odnowienia i przebudowy.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny sadów i ogrodów** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RO** do **3RO**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: uprawy sadownicze i ogrodnicze, szklarnie;

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) stawy hodowlane, retencyjne i rekreacyjne zbiorniki wodne,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,001, maksymalnie 0,2;

4) linia zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,5 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $20^{o} \div 45^{o}$ lub dachy płaskie.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R do 13R**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty orne, uprawy ogrodnicze, sady, łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

a) budowle rolnicze, z wyłączeniem biogazowni, silosów na zboże i pasze oraz wiat,

b) drogi transportu rolnego,

c) melioracje i wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV wraz z lokalizacją słupów na terenach oznaczonych symbolami: **1R**, **10R** i **12R**, dla których ustala się wysokość maksymalnie 35 m.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 1%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 99%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,01;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budowli rolniczych: maksymalnie 3 m,

b) obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się nakaz utrzymania istniejących zadrzewień śródpolnych i pasów wiatrochronnych;

3) na terenach oznaczonych symbolami **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R**, **10R** i **12R** ustala się zakaz lokalizacji budowli rolniczych o wysokości przekraczającej 1,5 m;

4) płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m^2 oraz otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m^3 nakazuje się lokalizować w odległości minimum 200 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: **MN**, **MU**, **U**;

5) zakaz lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m^3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 41. 1. Wyznacza się **teren rolniczy** oznaczony na rysunku planu symbolem **14R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) grunty orne, uprawy ogrodnicze, sady, łąki i pastwiska,

b) budynki inwentarskie,

c) budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie maksymalnej do 40 DJP.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01 maksymalnie 0,5;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $20^o \div 45^o$.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania: teren zlokalizowany jest częściowo w strefie technologicznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla której obowiązują zapisy § 16.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDR** do **5KDR**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi transportu rolnego stanowiące drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 3,5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

2) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 9 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień przydrożnych występujących w formie szpalerów, alei lub grup drzew ze wskazaniem przebudowy i uzupełnienia drzewostanu;

2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny rolne zadrzewione**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZLz** do **3ZLz** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia śródpolne;

2) nakaz utrzymania istniejących zadrzewień i zakrzewień, z dopuszczeniem przebudowy i uzupełniania drzewostanu;

3) zakaz zabudowy.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 4
Tereny zieleni i wód

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny lasów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra św. Anny”**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZN do 4ZN**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy;

2) uzupełniające:

a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 99%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,01;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenu prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi;

2) dolesienia i zalesienia gruntów prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;

3) w zakresie ochrony przyrody, w tym chronionych siedlisk przyrodniczych, obowiązują zapisy § 9 ust. 2.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **3ZN** dopuszcza się wykorzystanie istniejącej infrastruktury i budowli ziemnych do celów turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 45. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **11ZL**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy, uprawy leśne;

2) uzupełniające:

a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 99%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,01;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenu prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi;

2) dolesienia i zalesienia gruntów prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych transportu leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZL** do **3KDZL**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi transportu leśnego stanowiące drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

2) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 9 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 47. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **3ZP**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, zbiorniki retencyjne;

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) parkingi,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV wraz z lokalizacją słupa na terenie **2ZP**, dla którego ustala się wysokość maksymalnie 35 m.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70%, przy czym w przypadku zainwestowania terenu pod otwarty zbiornik retencyjny dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 30%;

3) zakazuje się likwidowania istniejących wód płynących i stojących oraz terenów podmokłych;

4) nasadzenia prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;

5) tereny oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP** należy zagospodarować jako przestrzeń publiczną zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 48. 1. Wyznacza się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren cmentarza, w tym: pola grzebalne, kolumbaria, kaplica cmentarna, zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) utwardzone ciągi piesze i pieszo–jezdne,

b) parkingi zajmujące maksymalnie 20% powierzchni terenu,

c) budynki gospodarcze związane z obsługą cmentarza,

d) dopuszcza się w minimalnym, niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) teren nie wykorzystany pod lokalizacje kwater nagrobków, kaplicy oraz dojść i dojazdów należy zagospodarować zielenią urządzoną;

2) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z obchodami religijnymi.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 10%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajętej pod nagrobki;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,1;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 10, w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynku kaplicy cmentarnej:

a) wysokość: maksymalnie 10 m,

b) geometria dachu: kształtowana indywidualnie;

2) budynków gospodarczych:

a) wysokość: maksymalnie 6 m,

b) geometria dachu: dachy strome dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $30^{o} \div 45^{o}$,

3) obiektów infrastruktury technicznej: 15 m.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy:

1) dla zabytku obowiązują zapisy § 11 ust. 1 i 2;

2) teren zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 7.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 5
Tereny komunikacji

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, w tym:

1) tereny drogi krajowej klasy autostrada oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDA** i **2KDA**, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG** stanowiący poszerzenie drogi wojewódzkiej klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDG** stanowiący drogę wojewódzką nr 426 klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) tereny dróg powiatowych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL** o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12 m, przy czym dopuszcza się lokalne zwężenie zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

5) tereny dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **8KDD** o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym dla nowych dróg ustala się szerokość minimum 10 m.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem dróg, dla których ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m, przy czym dla budowli drogowych oraz obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą i funkcjonowaniem dróg maksymalnie 30 m;

2) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) utrzymuje się lokalizację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, w tym: pompowni ścieków, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, zbiorników przeciwpożarowych, sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

   a) miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) infrastruktury technicznej,

   c) nasadzeń drzew w formie alei przydrożnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, stanowiących element systemu kanalizacji deszczowej;

5) wszystkie tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

6) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 50. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **6KDW**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6 m,

   b) szerokość jezdni bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego nie mniej niż 5 m,

   c) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni,

d) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 51. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: parking;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, zieleń urządzona;

3) dopuszcza się lokalizację budynku zaplecza sanitarno-technicznego.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 10%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,1;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m;

2) geometria i cechy dachów: dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych $25^{o} \div 45^{o}$, z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 6
Tereny infrastruktury technicznej

§ 52. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki;

2) utrzymuje się istniejącą wieżową stację transformatorową z dopuszczeniem przebudowy oraz wymiany na stację kontenerową;

3) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5m;

4) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,5;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych $20^{o} \div 45^{o}$.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 53. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej wodociągów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1W,** dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej budowli i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

2) przebudowa i rozbudowa istniejących budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 54. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1T** i **2T,** dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budowle i urządzenia telekomunikacji;

2) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 50 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 55. Na obszarze objętym planem tracą moc:

1) Uchwała Nr XXIII/103/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Olszowa;

2) Uchwała Nr XX.103.2012 Rady Miejskiej W Ujeździe z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa;

3) Uchwała Nr XLIV.251.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 11 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty wsi Olszowa;

4) Uchwała Nr XXXIX.236.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice;

5) Uchwała Nr XII.94.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu.

§ 56. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 58. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

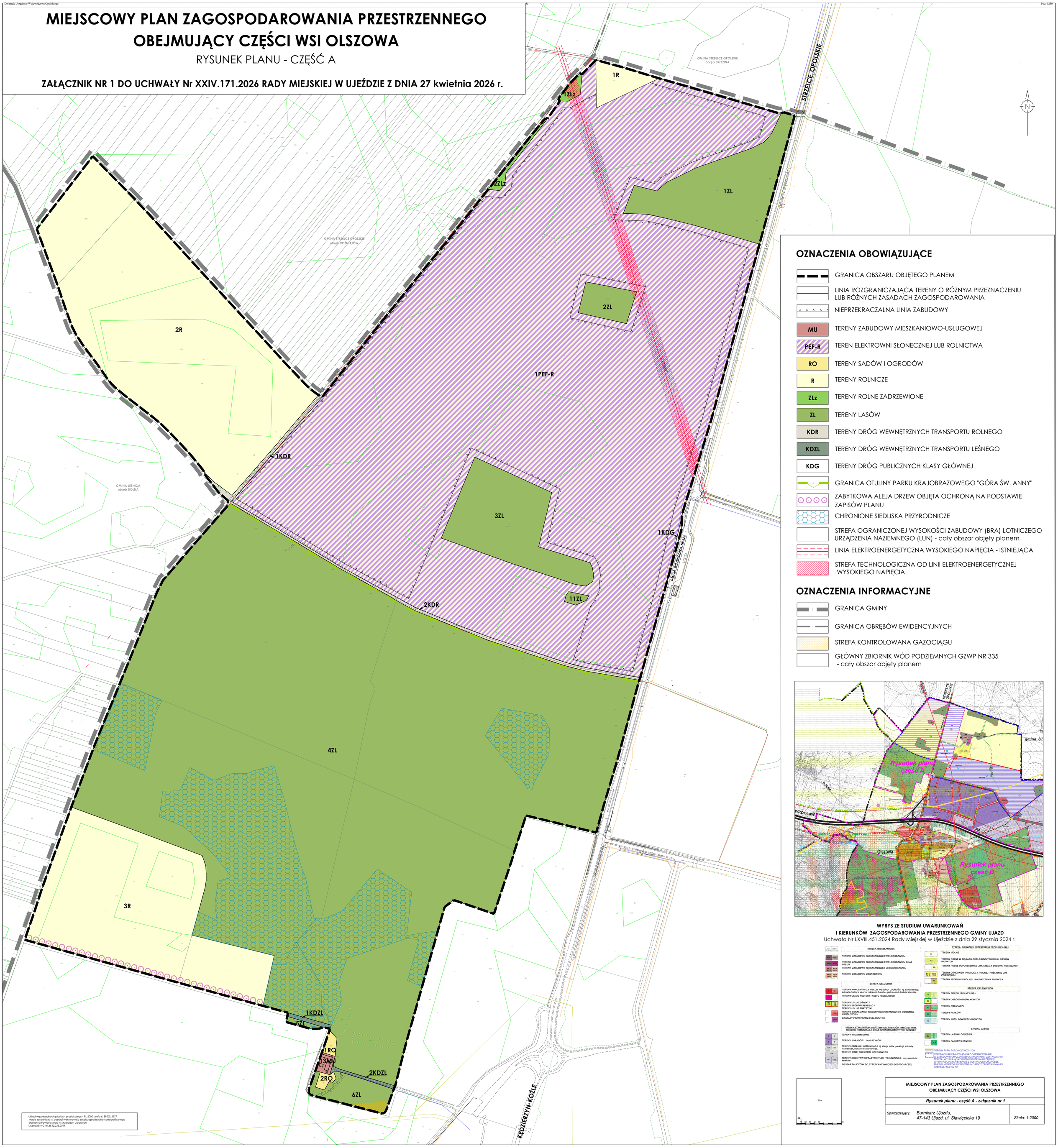
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cichoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚCI WSI OLSZOWA

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXIV.171.2026 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 27 kwietnia 2026 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- PEF-R — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA
- RO — TERENY SADÓW I OGRODÓW
- R — TERENY ROLNICZE
- ZLz — TERENY ROLNE ZADRZEWIONE
- ZL — TERENY LASÓW
- KDR — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH TRANSPORTU ROLNEGO
- KDZL — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH TRANSPORTU LEŚNEGO
- KDG — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
- ZABYTKOWA ALEJA DRZEW OBJĘTA OCHRONĄ NA PODSTAWIE ZAPISÓW PLANU
- CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (BRA) LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO (LUN) - cały obszar objęty planem
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 335 - cały obszar objęty planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD

Uchwała Nr LXVIII.451.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2024 r.

STREFA MIESZKANIOWA
- MW/MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUG
- MN 1, MN 2, MN 3 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZBR 1, ZBR 2, ZBR 3 — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

STREFA USŁUGOWA
- U — TERENY KONCENTRACJI USŁUG OBSŁUGI LUDNOŚCI tj. administracji, zdrowia, kultury, sportu, rekreacji, handlu, gastronomii, hotelarstwa itp.
- UK — TERENY USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- US — TERENY SPORTU I REKREACJI
- UT — TERENY USŁUG TURYSTYKI
- UC — TERENY LOKALIZACJI WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- GPP — OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

STREFA KONCENTRACJI PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, OBSŁUGI KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- P — TERENY PRZEMYSŁOWE
- S — TERENY SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KS — TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI tj. stacje paliw, parkingi, zakłady naprawcze, boiska kolejowe itp.
- KK — TERENY LINII I OBIEKTÓW KOLEJOWYCH
- NO — TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - oczyszczalnia ścieków
- OBSZAR ZALICZONY DO STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- R — TERENY ROLNE
- RZ — TERENY ROLNE W CIĄGACH EKOLOGICZNYCH DOLIN CIEKÓW WODNYCH
- RS — TERENY ROLNE DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI BUDOWLI ROLNICZYCH
- RO 1, RO 2, RO 3 — TERENY OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNEJ ROŚLINNEJ LUB ZWIERZĘCEJ
- RB — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ - BIOGAZOWNIA ROLNICZA

STREFA ZIELENI I WÓD
- ZI — TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZP — TERENY PARKÓW
- W — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

STREFA LASÓW
- ZL — TERENY LASÓW I DOLESIEŃ
- ZLP — TERENY PARKÓW LEŚNYCH

- TERENY FARM FOTOWOLTAICZNYCH
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU WYNIKAJĄCA Z ROZMIEszczenia URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ENERGII SŁONECZNEJ - O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW

1ha

0 10 20 30 40 50 100

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚCI WSI OLSZOWA

Rysunek planu - część A - załącznik nr 1

Sporządzający: *Burmistrz Ujazdu, 47-143 Ujazd, ul. Sławięcicka 19*

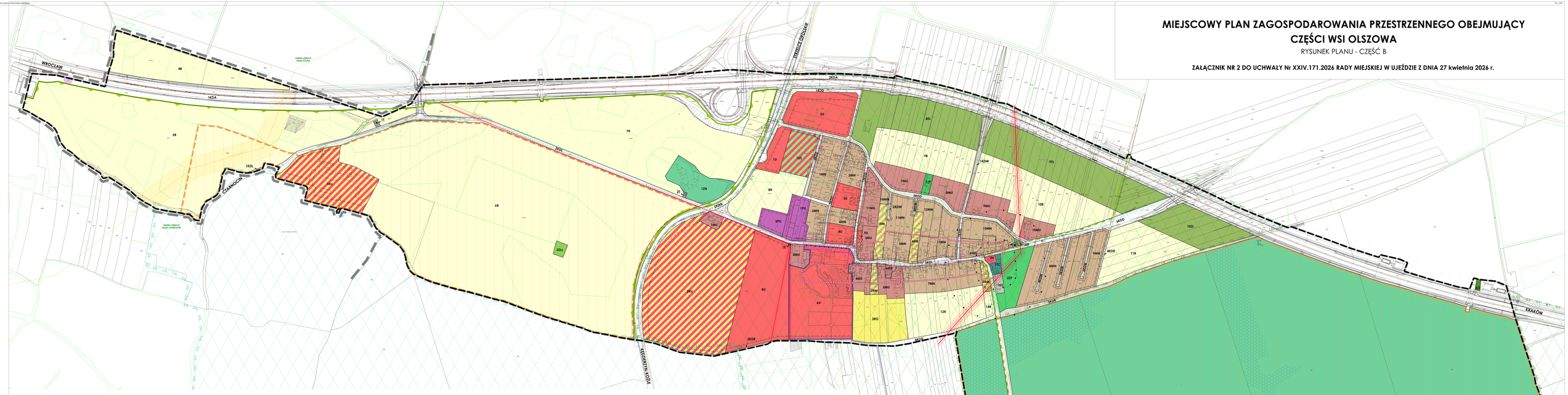
Skala: 1:2000

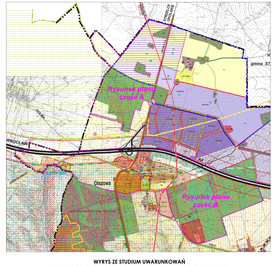
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 6, EPSG: 2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich
Licencja nr GK6.6642.233.2019

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚCI WSI OLSZOWA

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ B

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY Nr XXIV.171.2026 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 27 kwietnia 2026 r.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD
Uchwała Nr LXVII.451.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2024 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PU	TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
MU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
RO	TEREN SADÓW I OGRODÓW
R	TERENY ROLNICZE
KDR	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH TRANSPORTU ROLNEGO
ZLZ	TERENY ROLNE ZADRZEWIONE
ZN	TERENY LASÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH 160002 „GÓRA ŚW. ANNY"
ZL	TERENY LASÓW
KDZL	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH TRANSPORTU LEŚNEGO
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC	TEREN CMENTARZA

KDA	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADA
KDG	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
W	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGÓW
T	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ TELEKOMUNIKACJI

- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH 160002 "GÓRA ŚW. ANNY"
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO o kodzie 16-341.11-37 „Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny"
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO o kodzie 16-341.11-09 „Lasy w okolicy Czarnocina"
- CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- DRZEWA I ALEJE DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
- ALEJE DRZEW PROJEKTOWANE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PANU
- KAPLICZKA STANOWIĄCA ZABYTEK NIERUCHOMY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PANU
- CMENTARZ OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI
- GRANICA OBSZARU DOPUSZCZONEJ ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA w odległości 50m i 150m
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (BRA) LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO (LUN) - cały obszar objęty planem
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRANICA GMINY
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 335 - cały obszar objęty planem

Wkład wykonawcy w ustalenia zawarte w uchwale Nr XXIV.171.2026 z dnia 27 kwietnia 2026 r. Rady Miejskiej w Ujeździe w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa

Wykonawca: Biuro Projektowe Czesław Ryszard Bartnicki

Skala 1:2000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚCI WSI OLSZOWA

Rysunek planu - część B - załącznik nr 2

Sporządzający: Biuro Projektowe Czesław Ryszard Bartnicki, 47-143 Ujazd, ul. Dworzyska 19 | Skala: 1:2000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV.171.2026
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1030 z późn. zm.), Rada Miejska w Ujeździe stwierdza, co następuje:

1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w następujący sposób:

   1) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 1, złożonej przez osobę fizyczną dla działki nr 69/5 obręb Olszowa, dotyczącej oczekiwanej zmiany przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną w strefie MU na możliwie dużej powierzchni.

      Uwagę odrzuca się ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, w którym przedmiotowa działka położona jest w całości na obszarze rozwoju rolnictwa.

   2) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 2, złożonej przez osobę fizyczną dla działki nr 153 obręb Olszowa, dotyczącej braku zgody na przebieg drogi dojazdowej przez teren działki, w części dotyczącej całkowitej likwidacji drogi.

      Wyznaczenie drogi jest konieczne ze względu na wymagany dostęp do drogi dla każdej z możliwych do wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

   3) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 3, złożonej przez osobę fizyczną dla działki nr 67/5 obręb Olszowa, dotyczącej oczekiwanej zmiany przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną, w zakresie części przedmiotowej działki.

      Uwagę odrzuca się dla części działki, dla której Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd określa rolniczy kierunek rozwoju, ze względu na wymagane zachowanie zgodności planu z zapisami studium.

   4) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 4, złożonej przez osobę fizyczną dla działek nr 210 i 211 obręb Olszowa, dotyczącej oczekiwanej zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w związku z planowaną przebudową istniejącego budynku na warsztat.

      Uwagę odrzuca się w zakresie zmiany przeznaczenia na mieszkaniowo-usługowe, gdzie obie funkcje byłyby równorzędne, ze względu na brak zgodności z zapisami Studium, w którym na przedmiotowym terenie usługi mogą stanowić jedynie funkcję uzupełniającą w stosunku do przeznaczenia mieszkaniowego.

   5) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 5, złożonej przez osobę fizyczną dla działki nr 68/5 obręb Olszowa,

dotyczącej oczekiwanej zmiany przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną, w zakresie części przedmiotowej działki.

Uwagę odrzuca się dla części działki, dla której Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd określa rolniczy kierunek rozwoju, ze względu na wymagane zachowanie zgodności planu z zapisami studium.

6) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 6, złożonej przez osobę fizyczną dla działki nr 154 obręb Olszowa, dotyczącej braku zgody na przebieg drogi dojazdowej przez teren działki, w części dotyczącej całkowitej likwidacji drogi.

Wyznaczenie drogi jest konieczne ze względu na wymagany dostęp do drogi dla każdej z możliwych do wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

7) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 7, złożonej przez osobę fizyczną dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 11MN, dotyczącej zmiany układu komunikacyjnego i likwidacji wyznaczonych dróg wewnętrznych.

Uwagę odrzuca się w zakresie całkowitej likwidacji dróg ze względu na wymagany dostęp do drogi dla każdej z możliwych do wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w zakresie wprowadzonych zmian, w następujący sposób:

1) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 2 pod numerem 1, złożonej przez osobę fizyczną dla działki nr 207 obręb Olszowa, dotyczącej braku zgody na przeprowadzenie drogi wewnętrznej 3KDW przez teren działki, w części dotyczącej całkowitej likwidacji drogi.

Przedmiotowa droga wewnętrzna faktycznie istnieje w terenie i obsługuje tereny położone po obu jej stronach. Docelowo będzie obsługiwała również nowe działki w zabudowie mieszkaniowej możliwe do wydzielenia na terenie 12MN. Zatem jej charakter nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu obecnego.

3. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu miejscowego wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza została załączona do dokumentacji formalno-prawnej.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV.171.2026
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Olszowa, w tym:

1) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych;
2) budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
3) budowę sieci oświetlenia w ciągach ulic publicznych gminnych.

2. Sposób realizacji inwestycji:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci;
2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Ujazd;
3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIV.171.2026
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 27 kwietnia 2026 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę