UCHWAŁA Nr XXV/107 /2004

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 31 sierpnia 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi KLUCZ

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 , poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116 , poz. 1203) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 10, 11 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XLVI / 252 / 2002 z dnia 29 kwietnia 2002 r.

Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Klucz.**

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Klucz, składa się z:

1) ustaleń planu zawartych w uchwale,

2) rysunku planu na mapie podstawowej w skali 1: 2000, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,

3) rysunku planu na mapie podstawowej i ewidencyjnej w granicach administracyjnych wsi w skali 1: 5000, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;

2. Przedmiotem opracowania planu, wymienionego w ust. 1 jest:

1) określenie ram funkcjonalno - przestrzennych i wyznaczenie obszarów rozwoju dla wsi KLUCZ w zakresie funkcji mieszkalnej i usługowej poziomu lokalnego oraz funkcji produkcji rolnej i hodowlanej wraz z areałem gruntów upraw polowych i funkcji usługowo- wytwórczej;

2) utrzymanie obszarów upraw leśnych PGL „ Lasy Państwowe" wraz z rezerwatem „Boże Oko" i jego otuliną oraz terenami w obszarze Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" i jego otuliny, wyznaczenie terenów pod dolesienia oraz określenie warunków ochrony lasów i zadrzewień;

3) ustalenie zasad użytkowania terenów osiedleńczych, produkcyjnych, rolnych i leśnych, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych i kulturowych środowiska na terenach objętych planem;

4) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne terenów planowanych pod tereny rozwojowe wraz z infrastrukturą oraz zainwestowanie nierolnicze i nieleśne, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.

3. Zakres planu obejmuje ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobu i standardów

ich zagospodarowania wraz z zasadami prowadzenia infrastruktury technicznej, określone w art. 10 ust. 1 w punktach 1-10 ustawy, w zakresie wynikającym z określonych planem rodzajów funkcji terenu oraz określenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w § 1 uchwały;
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej;
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000

   i 1:5000 stanowiące odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;

4) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia

   lub funkcji terenu, które powinno przeważać na danym terenie lub działce,

   określony symbolem literowym i wyznaczony obowiązującymi lub orientacyjnymi

   liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

6) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia

   terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową

   danego terenu lub obiektu i może być określone symbolem literowym w nawiasach

   lub liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;

7) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne

   zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem

jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia

ścieków, przejazdy, ogrodzenia, parkingi i place postojowe, place pod śmietniki;

8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki pomocnicze,

inwentarskie, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury i oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;

9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii

rozgraniczających ulicy, placu z zawrotnicą, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów zieleni publicznej i wszystkich usług publicznych;

10) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających terenu, pasa ulicy lub drogi określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu lub w tekście uchwały planu; linie zabudowy określone planem należy rozumieć jako przednie linie zabudowy; linie takie mogą być określone dodatkowo jako tylne lub boczne.

Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

a) linie zabudowy – obowiązujące tj. określające wymagane, ustalone planem usytuowanie budynków w jednakowej odległości od ulicy lub granicy działki, albo w istniejącej linii zabudowy, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów

wymienionych pod literą c;

b) linie zabudowy - nieprzekraczalne tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c;

c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez takie elementy budynku jak: balkony, galerie, wykusze, tarasy, pochylnie i rampy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m;

d) istniejącą linię zabudowy na przeznaczonej do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym, odległości od linii rozgraniczającej ulicy

lub krawędzi jezdni, a w przypadku różnej odległości od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi;

e) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;

f) linie zabudowy dla nowych budynków, wyznaczające odległość od lasu ustalone są na podstawie przepisu odrębnego co najmniej na - 12,0 m.

11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, w tym osady leśne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

12) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek (lub zespół budynków) wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej , służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 procent powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi urządzeniami budowlanymi i zielenią;

13) usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczony do wykonywania funkcji: kultu religijnego, kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji oraz innych podobnych funkcji;

14) lokalu użytkowym – rozumie się przez to część budynku, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi albo budynek towarzyszący zabudowie przeznaczenia podstawowego, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym i przeznaczony na cele prowadzenia usług, wytwórcze lub innej działalności gospodarczej;

15) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty

roślinnością, tarasy ziemne, dachy zielone o powierzchni określonej w przepisach szczególnych oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

16) zagrożeniach i uciążliwościach – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, mogące naruszyć interesy osób trzecich lub przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;

17) środowisku – należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;

18) znaczącym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;

19) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;

20) Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny" wraz z otuliną - należy przez to rozumieć obszar krajobrazowy prawnie chroniony w masywie Góry Chełmskiej (378 m npm.) wraz z otaczającymi kompleksami lasów o urozmaiconej rzeźbie terenu oraz obszarami pól, łąk i terenów osiedleńczych, położony we wschodniej części województwa Opolskiego na zachodnim skraju Wyżyny Śląskiej. Charakteryzuje się Park urozmaiconą formą krajobrazu, bogactwem gatunków roślin (400 gatunków roślin naczyniowych) i zwierząt (600 gatunków motyli) oraz osobliwościami przyrody nieożywionej (wąwozy, parowy, wychodnie skalne, wypływy wód krasowych, wydmy). Zajmuje obszar 5778 ha, a otulina parku 7950 ha. Park i otulina parku obejmuje zachodnią część gminy Ujazd, we fragmentach w granicach administracyjnych wsi Olszowa, Klucz oraz wyłącznie otulina w części wsi Zimna Wódka. Park został utworzony na podstawie Uchwały nr XXIV/ 193/ 88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1998 roku.

21) Rezerwat częściowy przyrody „Boże Oko" wraz z otuliną - należy przez to rozumieć obszar chroniony w lasach PGL"Lasy Państwowe" administrowanych

przez Nadleśnictwo Strzelce Opolskie w oddziałach: 18 bc, 28 c, 29 abcd, obrębu Zdzieszowice leżący w obszarze Parku Krajobrazowego góra Św. Anny" we wsi Klucz, gmina Ujazd. Powierzchnia rezerwatu wynosi 57,31 ha.Obszar chroniony położony jest na zboczu wzniesienia (295 m -255 m npm.) opadającego w kierunku południowym i zachodnim do cieku; w części północno- wschodniej znajduje się rozległy, malowniczy suchy parów. Las występuje w trzech zbiorowiskach roślinnych: kwaśna buczyna niżowa, żyzna buczyna sudecka i żyzna buczyna niżowa; w runie występuje 60 gatunków roślin naczyniowych; występują liczne okazy fauny. Okazałe buki, o wysokości ok.36 m i wieku szacowanym na ok. 160 lat, wymiarami spełniające kryteria drzew pomnikowych stanowią osobliwość przyrodniczą. Rezerwat został zatwierdzony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 lipca 1997roku.

§ 4.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Powierzchnia obszaru objętego planem w granicach administracyjnych wsi wynosi

ogółem **557,0** ha,

2. Plan przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne o łącznej powierzchni

10.44 ha,

w tym:

a) grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej: 9.33 ha,

b) grunty rolne IV klasy bonitacyjnej: 0.37 ha,

c) grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej: 0.74 ha,

3. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagające zgody, zostało dokonane w trybie opracowania planu w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ. tr.057 – 602 – 239/04 z dnia 02.07.2004 r. wyrażającej zgodę na przeznaczenie na

cele nierolnicze gruntów rolnych klas II i III o powierzchni **9.33 ha** , przewidzianych pod planowane rodzaje przeznaczenia określone planem miejscowym wsi Klucz, oznaczonych na załączniku graficznym oraz wymienionych w wykazie tabelarycznym, stanowiących integralną część decyzji.

4. Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną gminy i z kierunkami jej rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd w części obejmującej obszar planu i jego powiązań w granicach wsi KLUCZ.

5. Ustaleniami obowiązującymi planu są :

   a) ustalenia tekstowe uchwały,

   b) oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu i obejmujące wymienione niżej grupy oznaczeń i ustaleń:

1) granice administracyjne wsi i gminy;

2) granice planistyczne; linie rozgraniczające – ściśle określone, linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone i zasady podziału terenów nowo-przeznaczanych pod inwestowanie; linie zabudowy – nieprzekraczalne;

3) oznaczenia i granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:

   a) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;

   b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ;

   c) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B";

   d) granica Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" i granica otuliny tego parku;

   e) granica częściowego Rezerwatu Przyrody „Boże Oko" i granica otuliny tego rezerwatu;

   f) pomniki przyrody i okazy drzew o cechach pomnikowych;

4) granice zasięgów ograniczonego użytkowania;

   a) zasięg ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wysokiego 110 kV i średniego napięcia 15 kV;

   b) zasięg ochrony sanitarnej od cmentarza;

   c) zasięg ograniczeń zabudowy mieszkaniowej od drogi wojewódzkiej KG (KGP) ze względu na standardy akustyczne (hałas komunikacyjny).

5) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania, w tym tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, oznaczonych symbolami literowymi i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ,wg rodzajów :

   a) tereny siedlisk rolniczych i mieszkalnictwa – MR, MN, MU;

   b) tereny usług publicznych i usług (wg rodzajów) U...p i U....;

   c) tereny wytwórczości i składowania PP, PS;

   d) tereny rolnictwa, ośrodka produkcji hodowlanej,

      leśnictwa - RP, RZ, RO, RU, LS, LSd , Lz;

   e) tereny zieleni i wód (ZP), ZC, ZI, ZN, W;

   f) tereny komunikacji i transportu:

      - tereny publiczne: drogi, ulice i ciągi komunikacyjne - KG, KL, KD, DR, DL, KY, KX, kr;

      - tereny i obiekty obsługi komunikacji - KS;

   g) - tereny, obiekty i ciągi infrastruktury technicznej - NO, EE, (EG), (ET).

6) przeznaczenie i rodzaje terenów, obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, trasy sieci infrastruktury ustalone w planie – mogą ulegać zmianom usytuowania obiektów, urządzeń i tras sieci, wynikającym z aktualnych rozwiązań technicznych i technologicznych;

7) pozostałe oznaczenia i ustalenia planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają znaczenia postulatywne lub informacyjne.

6. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust. 5 pkt 5 dwoma lub kilkoma symbolami oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.

7. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń geodezyjnych, w tym wtórnych podziałów działek zabudowy mieszkaniowej, w miejscach innych niż zostały określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi i liniami wewnętrznego podziału – orientacyjnymi, pod warunkiem zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.

8. Określa się, przy użytkowaniu terenów i obiektów oraz przy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, obowiązek stosowania zakazów ograniczeń zawartych w Rozporządzeniu nr P/14/2000 Wojewody Opolskiego z dnia 17 czerwca 2000 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim oraz uwzględniania ustaleń Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" i jego otuliny na obszarze wsi Klucz, podlegających ochronie i oznaczonych w niniejszym planie miejscowym.

9. Określa się obowiązek uzgadniania z Dyrektorem Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie lub rozbudowie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów urządzeń i instalacji mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zlokalizowanych na terenie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" i jego otuliny.

§ 5.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. **Tereny mieszkaniowe i siedliskowe**

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

Na terenach tych:

a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą i hodowlaną,

b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,

c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 50 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody lub poboru wody z lokalnego wodociągu wiejskiego

d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;

e) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

f) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

g) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie, a dodatkowo dla potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego.

2) MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami i urządzeniami towarzyszącymi wyznaczone na gruntach przeznaczonych na cele nierolnicze.

Na terenach tych:

a) przeznacza się wolne działki na budowę nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,

b) dopuszcza się odtworzenie likwidowanych i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,

a) dopuszcza się wprowadzenie usług, nie powodujących zagrożeń i uciążliwości oraz nie przekraczających 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
b) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
c) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 40 % (w tym:

budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

d) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 5 pkt 2.

3) MU - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi, wyznaczone na gruntach przeznaczonych na cele nierolnicze.

Na terenach tych:

a) przeznacza się wolne tereny pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi lub usług na terenach budynków mieszkalnych istniejących, nie przekraczającymi 50% powierzchni całkowitej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
b) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących powodować zagrożenia i uciążliwości lub zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób mogący naruszyć równowagę poboru wody z lokalnego wodociągu wiejskiego,
c) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
d) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym:

budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

e) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 5 pkt 2.

2. Tereny usług

Ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny usług oznaczone wg rodzajów symbolem

– U, z wyróżnieniem usług publicznych – U....p i usług (wg rodzajów) – U.....;

1) U....p - tereny usług publicznych na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:

a) kultu religijnego – kościół p.w. Św. Elżbiety UKp

b) usługi inne – straż pożarna ze świetlicą UIp.

2) U... - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:

a) handel UH,

b) gastronomia UG,

c) rzemiosło UR,

d) usługi o niesprecyzowanym rodzaju, które nie oddziaływają znacząco na środowisko UX.

3) Na terenach usług U...p i U (wg rodzajów) :

a) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową;

b) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
c) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;
d) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
e) ustala się, na terenach usług - U przylegających do terenów mieszkaniowych - MN i do terenów usług publicznych – U...p, zakaz realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości;
f) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
g) na terenach oznaczonych UH i UX zezwala się na lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 500 m2 powierzchni sprzedażowej,
h) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym:

budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe

urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną

biologicznie;

i) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem;
j) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach

inwalidzkich;

k) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych lub przebudowywanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 6, ust. 5, pkt 2;

3. **Tereny aktywności gospodarczej, wytwórczości i składowania**

Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny przetwórstwa rolniczego, wytwórcze, baz budowlanych - oznaczone symbolami – PP, tereny składowania, magazynowania, dystrybucji towarów – PS, tereny obsługi komunikacji- KS oraz jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi (KP), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej EE, (ET), (EG), zieleń izolacyjna ZI, (ZI).

1) PP – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wytwórcze, przetwórcze,

składowe i usług technicznych, w szczególności przeznaczone pod następujące funkcje: przetwórstwo i przechowalnictwo rolno-spożywcze, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią;

2) PS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny, składowe i usług

technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: składy celne,

składy hurtowe, bazy składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji

towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi i zielenią.

3) KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji – stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw i stacje paliwowe wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
4) Na terenach tych, określonych w pkt 1,2,3:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu

użytkowania obiektów wytwórczych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej,

pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

b) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;

c) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wgłębnych lub przekroczyć wydajność komunalnego systemu wod.kan.;

d) ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – powierzchnie składowe dla takich materiałów muszą znajdować się w obiektach kubaturowych;

e) ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla składowania, gospodarczego wykorzystania lub utylizacji odpadów i surowców wtórnych mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza oraz innych zagrożeń i uciążliwości;

f) realizacja nowych obiektów może wymagać wyposażenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz urządzenia do neutralizacji ścieków umożliwiających włączenie do komunalnych sieci uzbrojenia;

g) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 6, ust. 5, pkt.3;

h) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne;

i) tereny i budynki usług powinny być dostosowane do korzystania przez osoby

niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

j) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych lub pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt), dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej;

k) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie i zagospodarować zielenią.

4. **Rolnictwo, Leśnictwo i Gospodarka Wodna**

1) RU -- ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren ośrodka produkcji hodowlanej wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią izolacyjną (ZI).

Na terenie tym:

a) dopuszcza się, budowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków inwentarskich do chowu i hodowli zwierząt w ilości nie przekraczającej 120 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) lokalizowanych w sposób nie powodujący zagrożeń i uciążliwości sąsiedztwa;
b) ustala się zakaz lokalizacji i funkcjonowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oraz mogących powodować zagrożenia i uciążliwości dla sąsiednich terenów MR i MN, pogorszyć stan środowiska, a także zakaz funkcjonowania obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodociągu wiejskiego lub wód wgłębnych;

c) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w obrębie terenów produkcyjnych, z wyłączeniem pojedynczych mieszkań służbowych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;

d) ustala się wymóg założenia pasów zieleni izolacyjnej (ZI), jako terenów przeznaczenia towarzyszącego funkcji produkcyjnej i obiektom hodowlanym w miejscach określonych na rysunku planu; pasy zieleni wysokiej min. 5m , zwartej, zimozielonej o szerokości co najmniej 5 - 10 m.

2) RP, RZ, Lz - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych:

upraw polowych - RP, łąk, pastwisk i łęgów – RZ; zadrzewień i zakrzewień - Lz.

Na terenach tych:

a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych;

b) nakazuje utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz szpalerów drzew przydrożnych;

c) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego,

d) należy zapewnić wzdłuż potoku Jordan obustronne pasy o szerokości 5,0 m wolne od zabudowy i trwałego zagospodarowania w celu zapewnienia dostępu dla wykonywania bieżącej konserwacji tego cieku, a także jego inwestycyjnej odbudowy;

e) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze po uzgodnieniu warunków z

właścicielem terenu ;

f) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych na gruntach rolnych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń służących produkcji rolnej.

3) RO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny upraw ogrodniczych,

ogrodów i sadów.

Na terenach tych:

a) zezwala się na realizację obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych

związanych z obsługą upraw ogrodniczych i sadowniczych; zakazuje się realizacji innych budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu;

b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury

technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu.

4) (RK)– ustala się jako przeznaczenie podstawowe – obszar kompensacji przyrodniczej na terenach byłych wyrobisk wapnia po zakończeniu eksploatacji dla ograniczenia szkód powstałych w środowisku.

Na terenach tych:

a) kompensacja przyrodnicza jako zespół działań winna dotyczyć w szczególności

robót ziemnych niwelacyjnych, rekultywacji gleby, zalesienia, zadrzewienia i

innych działań mających na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na

terenie ;

b) ustala się, że po dokonaniu kompensacji przyrodniczej teren powinien być

przeznaczony na cele zalesień – LSd, łąk – RZ lub upraw ogrodniczych – RO.

5) LS – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów pozostających w

zarządzie ALP oraz lasów stanowiących własność prywatną.

Na terenach tych:

a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian

rodzajów upraw leśnych, z wyjątkiem upraw w lasach rezerwatu;

b) w obszarach PGL Lasy Państwowe zarząd, administrację i gospodarkę leśną

prowadzi Nadleśnictwo Strzelce Opolskie;

c) gospodarkę leśną należy prowadzić według zasad określonych w ustawie

z dnia 28 września 1991r. o lasach (tJ; Dz. U. Nr56 z 2000r. poz. 679) oraz

według ustaleń zawartych w planach urządzenia lasu, w planach ochrony

rezerwatu, a w lasach prywatnych na zasadach uzgodnionych z Administracją

Lasów Państwowych;

d) należy spełniać wymogi przepisów odrębnych i szczególnych dla ochrony

zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów w granicach Parku

Krajobrazowego „ Góra Św. Anny" i otuliny Parku;

e) należy spełniać wymogi przepisów odrębnych i szczególnych dla ochrony zasobów

przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów w granicach częściowego Rezerwatu Przyrodniczego „Boże Oko" i otuliny Rezerwatu;

f) ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew – pomników przyrody

i okazów drzew w wymiarze pomnikowym;

g) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem służących produkcji

leśnej lub określonych w planie urządzenia lasu;

h) dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z obiektami i urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne na warunkach uzgodnionych z właścicielem.

6) LSd – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny gruntów po rekultywacji przeznaczonych pod zalesienie.

Na terenach tych:

a) należy prowadzić gospodarkę leśną na zasadach ustalonych na podstawie planu urządzania lasu;

b) należy spełniać wymogi przepisów odrębnych i szczególnych dla ochrony zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „ Góra Św. Anny";

c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

d) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń służących produkcji leśnej.

7) W, Rw - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych jako: wód stojących i cieków wodnych – W oraz rowów – Rw.

Na terenach tych:

a) nakazuje się zachowanie bez zmian obszarów źródliskowych i naturalnego przebiegu potoku Jordan oraz koryt cieków i rowów– dopływów potoku;

b) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków, rowów i strumieni w obustronnych pasach o szerokości 5,0 m umożliwiających prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu;

c) zezwala się na realizację i nakazuje się stałą konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;

d) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych;

5. **Tereny zieleni**

1) ZC - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren istniejącego cmentarza- ZC.

Na terenie tym:

a) ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenu cmentarza bez zmian; dopuszcza się przebudowę obiektów, urządzeń i zagospodarowanie zieleni cmentarza;

b) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń budowlanych, które powodowałyby naruszenie stanu środowiska kulturowego i przyrodniczego i nie związanych z funkcją cmentarza;

c) nakazuje się gromadzenie w kontenerach odpadów z utrzymania mogił i wywóz na gminne składowisko odpadów.

2) ZN, (ZN), (ZP) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe i towarzyszące (w nawiasach) : tereny zieleni nieurządzonej – ZN w pasach drogowych i na skarpach wykopów i wąwozów; tereny zieleni urządzonej, publicznej – ZP na skarpach terenu kościoła.

Na terenach tych zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z technologią utrzymania skarp oraz upraw i pielęgnacji zieleni urządzonej oraz utrzymania zieleni nieurządzonej;

3) ZI, (ZI) - zieleń izolacyjna jako przeznaczenie podstawowe - ZI i towarzyszące (ZI).

Na terenach tych:

a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych,

b) ustala się wymóg założenia pasów zieleni izolacyjnej (ZI), jako terenów przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego funkcji produkcyjnej i obiektom hodowlanym w miejscach określonych na rysunku planu; ustalenia rodzaju zieleni wg ust. 3 pkt 1 lit. d.

6. **Tereny infrastruktury technicznej**

1) NO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń odprowadzenia ścieków - planowana pompownia sieciowa wg projektu budowlanego komunalnej kanalizacji sanitarnej;

2) EE, (EE) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny i obiekty urządzeń elektroenergetycznych – istniejące i planowane stacje transformatorowe 15 kV;

3) (EG) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – tereny lub obiekty urządzeń zaopatrzenia w gaz – planowane stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia;

4) (ET) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – tereny urządzeń łączności: stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej o określonej mocy;

5) 110 kV - linia wysokiego napięcia dwutorowa,

15 kV - linia średniego napięcia jednotorowa,

a) ustala się jako przeznaczenie podstawowe – trasy linii napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV wraz ze strefą ochronną;

b) określa się orientacyjne strefy zbliżeń do przewodów od budynków mieszkalnych określa się orientacyjnie jako odległość:

- min. 14, 5 m od skrajnego przewodu linii 110 kV w poziomie,
- min. 5, 2 m od skrajnego przewodu linii 15 kV w poziomie;
- odległości przewodów linii od innych obiektów należy ustalać indywidualnie w oparciu o odpowiednie normy i przepisy szczególne w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

6) Na terenach i trasach sieci, określonych w pkt 1-5:

a) ustala się planowane przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;

b) istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu;

c) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko;

d) realizację sieci i urządzeń oraz ich utrzymanie na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami.

§ 6

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące określone na rysunku planu lub ustalone w tekście planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe:

   a) dróg - przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i pieszych wraz z urządzeniami i wyposażeniem określonymi w przepisach odrębnych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

   b) ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi

   bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania również urządzeń technicznych nie

   związanych z gospodarką drogową, obsługą ruchu pojazdów i pieszych

   oraz określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

   1) KG - droga wojewódzka nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle

      przez węzeł „Olszowa”

      droga klasy głównej, jednojezdniowa 1x2,

      szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 – 25,0 m;

      docelowo (KGP) – dwujezdniowa – szerokość psa drogi - 50,0 m;

   2) KL - droga powiatowa nr 1455 O, Olszowa - Ujazd, jako droga klasy lokalnej,

jednojezdniowa 1x2, we fragmencie przebiegu na istniejącym odcinku łuku

przez obszar niezabudowany we wschodniej części wsi Klucz, szerokość

w liniach rozgraniczających dla drogi w terenie niezabudowanym - 20,0 m;

3) KL - droga powiatowa nr 1440 O, przez wieś Klucz, od drogi powiatowej

nr 1455 O, Olszowa - Ujazd do drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Ozimek –

Kędzierzyn-Koźle, jako droga klasy lokalnej, jednojezdniowa 1x2, w przebiegu

istniejącym zwężenia w wąwozie - ulica bez chodników ;

szerokość w liniach rozgranicz.: - ulica w terenie zabudowanym 12,0 m,

- ulica w wąwozie zwężona do 8,0 m, - droga w terenie niezabudowanym 15,0 m;

4) KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego,

szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 - 12,0 m,

5) DR - drogi rolnicze, szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 – 8,0 m,

6) DL - drogi leśne,

7) KY - ciągi pieszo - jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 8,0 m,

8) KX - ciągi piesze i schody terenowe,

szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 - 5,0 m,

9) kr, K..../kr - ścieżki rowerowe, jako trasy wydzielone lub jako pasy dla ruchu

rowerowego w ciągach dróg i ulic wg klas, szerokość: 1,5 – 2,5 m.

2. Określa się funkcje użytkowe w pasach ulic i dróg pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:

   1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.),

   2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe),

   3) zieleń izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,

   4) ekrany akustyczne – stosownie do konieczności, po stwierdzeniu pomiarami przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej,

   5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

   6) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:

      a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,

      b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

3. (KP) - ustala się **-** tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej U... oraz wytwórczej i składowo-magazynowej - PP, PS oraz terenom obsługi komunikacji – KS;

   Na terenach tych:

   1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami,

   2) ustala się usytuowanie wjazdów na parkingi terenów przeznaczenia podstawowego

      z ulic dojazdowych KD;

   3) zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

4. KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe **-** tereny obsługi komunikacji

samochodowej: stacje paliw, punkty napraw i stacje obsługi samochodów.

Na terenach tych:

1) ustala się zagospodarowanie terenu utwardzonymi dojazdami i placami postojowymi,

2) przy lokalizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane przepisami szczególnymi procedury, a rozwiązania techniczne i technologiczne dostosować do wymogów ograniczenia oddziaływania obiektów i urządzeń na środowisko określonych w wyniku przeprowadzonej oceny;

3) zaleca się w zagospodarowaniu terenów obsługi komunikacji wymóg urządzenia zieleni wysokiej i niskiej na 20 % powierzchni.

5. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie

własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z

podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników

obsługi motoryzacji:

1) w zabudowie mieszkaniowej oznaczonej symbolami MR, MN, MU:

   a) 1 - 2 stanowiska / mieszkanie,

   b) 2 stanowiska / 100 m2 powierzchni użytkowej usług,

   c) 1 stanowisko / 10 miejsc konsumpcyjnych;

2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: U...p, U…..:

   a) 2 - 4 stanowiska / 100 m2 powierzchni użytkowej usług,

   b) 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych,

c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników usług,

3) w zabudowie produkcyjno - wytwórczej i składowo- magazynowej oznaczonej symbolami: PP, PS, KS:

   a) 2 - 5 stanowisk / 100 m2 powierzchni użytkowej ,

   b) 2 - 5 stanowisk / 10 miejsc stanowisk pracy,

c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników,

d) 2 - 3 stanowisk/1 stanowisko obsługowe KS,

e) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 7

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Określa się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji ustalonych w § 5 ust 6.

2. Określa się planowane zasady obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) Obecnie źródłem zaopatrzenia obszaru planu we wsi Klucz w wodę pitną i gospodarczą jest wodociąg wiejski z ujęciem wody, stacją uzdatniania i pompownią we wsi Czarnocin w gminie Leśnica, który zaopatruje w wodę również wieś Olszowa.

b) Docelowo, wg koncepcji zasilania w wodę, planuje się dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych do wsi Klucz (w ilości Q śr. dob. 26,7 m3), , oraz do Strefy Aktywności Gospodarczej, część zachodnia - SAG ”Olszowa” (Q śr. dob. 175 m3/dobę), z sieci wodociągowej w III strefie ciśnieniowej, zasilanej ze stacji

wodociągowej SUW Zimna Wódka, po jej rozbudowie do wydajności Q śr. dob. 406

m3/dobę i Q max/h 44,5 m3 ze stacją pompową i zbiornikiem V = 200 m3;

d) sieci wodociągowe magistralne do wsi Klucz (średnice: 90 -160 mm) jako odgałęzienie (łączna dł. 3 420 m) od układu pierścieniowego magistral Zimna Wódka – Olszowa - SAG „Olszowa" (łączna długość: ok. 12 655 m), należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic i po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
e) istniejące trasy sieci wodociągowych pozostają w planie adaptowane i rozbudowane

na terenach rozwojowych wsi, przewody azbestowo-cementowe powinny podlegać

sukcesywnej wymianie;

2) W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:

a) planuje się, wg koncepcji kanalizacji sanitarnej gminy, system odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów zainwestowanych wsi Klucz siecią przewodów grawitacyjnych i poprzez przepompownię ścieków P 2 przewodami tłocznymi i grawitacyjnymi do systemu kolektorów grawitacyjnych we wsi Zimna Wódka i do gminnej oczyszczalni ścieków, po za granicami planu, w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla południowo-zachodniej części gminy Ujazd;

b) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych

i po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z

obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;

c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości płynne, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi; warunek ten nie dotyczy terenów strefy wytwórczo – usługowej wsi Klucz;

d) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjno- usługowych zlokalizowanych we wsi do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych.

3) Określenie potrzebnej ilości wody do celów przetwórstwa, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie wsi Klucz oraz ustalenie

rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję wod – kan. wykonaną dla rzeczywistego rodzaju inwestycji i indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) docelowo planowany jest system krytej kanalizacji deszczowej oparty na krytych kanałach i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków; zanieczyszczone wody opadowe z terenów produkcyjnych wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
b) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym ich podczyszczeniu do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika do szczelnych zbiorników – odparowników, lub na terenach MR, MN, MU do gruntu;
c) planuje się oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstojniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olejów mineralnych,
d) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych

i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

f) dopuszcza się możliwość wprowadzenia ścieków deszczowych z terenów o funkcjach

przemysłowych i rolniczych do kanalizacji wód opadowych pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych.

5) W zakresie odwodnienia wgłębnego terenu plan dopuszcza renowację i przebudowę ciągów i rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk.

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz

a) Wieś Klucz nie jest obecnie przewidywana w planie miejscowym do zaopatrzenia w gaz; ewentualne przyszłe potrzeby zaopatrzenia wsi w gaz powinny być określone w gminnym planie gazyfikacji;

b) gazyfikacja terenów zainwestowanych wsi powinna być oparta o założenia do gminnego planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję gazyfikacji wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej;

c) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego;

d) ustala się w planie zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w

pasach ulicznych – KG i KL na terenach przemysłowo- usługowych oraz w liniach rozgraniczenia ulic KL i KD na terenach mieszkaniowych wsi;

e) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających

do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych

brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela

nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci

gazowej.

7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) dopuszcza się, w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Klucz stosowanie tradycyjnego opału stałego (węgiel, koks, drewno) pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

b) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit. a może być dopuszczone jedynie wyjątkowo na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych ;

c) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa, usług, zieleni i przestrzeni publicznej

prowadzenia sieci cieplnych na powierzchni i powyżej terenu.

8) W zakresie elektroenergetyki:

a) określa się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach opracowania

oparty o układ linii średniego napięcia 15 kV oraz istniejącą i planowaną stacje

transformatorowe (2 obszary zasilania) o docelowym zapotrzebowaniu mocy

szczytowej w wysokości 0.28 MW.

b) określa się przebieg linii elektrycznych średniego napięcia 15 kV jako: linii istniejących napowietrznych, linii istniejących przewidywanych do przebudowy i linii planowanych kablowych; lokalizację istniejącej stacji transformatorowej wieżowej oraz planowaną stację transformatorową słupową typu kablowego 15/0,4 kV ,

c) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym

inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny;

d) określa się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach

intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych.

9) W zakresie łączności:

a) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic;

b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach przemysłowo –

usługowych i intensywnego zainwestowania wsi, a dopuszcza się jako napowietrzne na terenach pozostałych;

c) zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej o mocy ponad 15 W i częstotliwości 30 kHz - 300 GHz w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych – MR, MN, Mu i usługowych – U oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granicy tych terenów;

d) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej jak w lit. c, na terenach RP i RZ, nie wymagających odrębnej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów posiadających taką zgodę, z zachowaniem procedury wymaganej przepisami odrębnymi i po przeprowadzeniu postępowania w zakresie ochrony środowiska.

10) W zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego wsi i usuwania

nieczystości stałych:

a) Ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych na składowisku

odpadów po za obszarem planu;

b) Ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami

komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania

odpadów komunalnych na terenach jakiejkolwiek funkcji planu.

c) Ustala się wymóg prowadzenia gospodarki odpadami produkcyjnymi i

niebezpiecznymi przez wytwórców takich odpadów w oparciu o uzgodnienia i o

procedury ustalone w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 8

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY

KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa MR, mieszkaniowa jednorodzinna MN i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MU:

   1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i do 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;
   2) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach, wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym, i do 15,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej oraz dokonania analizy stopnia ingerencji w lokalny krajobraz;
   3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30^{o} - 45^{o} kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dach czterospadowy lub wielospadowy po za strefą ochrony konserwatorskiej „B";

   4) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

      do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m

      pod powierzchnią terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;

   5) ustala się zasadę jednakowego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz

      kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic nowych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiadującej, istniejącej zabudowy;

   6) ustala się wysokość usług wolnostojących na terenach MN i MU, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy lub szczytu dachu budynku, a 5,0 m do najwyższej krawędzi dachu płaskiego;
   7) ustala się, że wysokość budynków usługowych, gospodarczych, inwentarskich i garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji i poddasza użytkowego, z zalecanym dachem stromym; dopuszcza się, po za garażami, budynki 2 kondygnacyjne uzasadnione indywidualnie w analizie zagospodarowania działki;
   8) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków, w odległościach określonych na rysunku planu, lecz nie mniej niż:

      a) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,

      b) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,

      c) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze i ciągi pieszo-jezdne i ulic KD

z zawrotnicą,

9) ustala się zasadę, że istniejące budynki mieszkalne lub usługowe usytuowane

względem dróg i ulic w odległościach mniejszych niż określone linie rozgraniczające ulic i dróg określone w § 6, mogą być zachowane, utrzymywane i przebudowywane w istniejących obrysach od strony tych dróg i ulic w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; zakazuje się nadbudowy i rozbudowy poziomej tych budynków w sposób naruszający ustalone planem linie zabudowy lub odległości od krawędzi jezdni określone przepisem odrębnym;

10) ustala się, że w przypadkach lokalizacji nowych budynków w plombach istniejącej zabudowy, linię zabudowy należy określać indywidualnie w nawiązaniu do sąsiednich istniejących budynków lub ciągów zabudowy, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;

11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki , wg warunków określonych w przepisie odrębnym i w przypadkach określonych planem poniżej, jeżeli:

a) zostaną spełnione warunki przepisu odrębnego określające zasady usytuowania budynku w odległościach 1,5 – 3,0 m od granicy sąsiedniej działki

b) usytuowanie budynku nie spowoduje ograniczeń dla zabudowy działki sąsiada, lub jeżeli nowy budynek będzie przylegał do ściany istniejącego lub planowanego budynku na działce sąsiedniej całą długością ściany – spełnienie tych warunków należy uzgodnić z właścicielem działki sąsiedniej i wykazać w projekcie budowlanym;

12) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 1 udział co najmniej 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

11) należy zapewnić w zagospodarowaniu działki lub terenu stosowną do potrzeb ilość miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców, pracowników lub użytkowników zlokalizowaną w obrębie jednostki funkcjonalnej przeznaczenia terenu.

2. Obiekty usługowe oznaczone symbolami U...p i U.... :

1) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych nie może przekraczać:

a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 10,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,

2) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków

w odległości określonych na rysunku lecz nie mniej niż:

a) 40.0 m od istniejącej linii rozgraniczającej ulicę KG, docelowo (KGP),

b) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,

c) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,

d) 4,0 m od ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,

4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 2

udział co najmniej 20 - 40% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

3. Obiekty wytwórcze, magazynowe, składowe, ośrodków produkcji rolniczej oraz obiekty obsługi komunikacji na terenach oznaczonych symbolami: PP, PS, RU, KS :

1) wysokość budynków przemysłowych i magazynowych ustala się jako nie wyższą niż

14 m z dachami stromymi i 10 m z pachami płaskimi; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp. na terenach po za strefą „B" ochrony konserwatorskiej;

2) wysokość budynków i obiektów obsługi komunikacji KS ustala się na nie więcej jak

dwie kondygnacje i 10,0 m wysokości;

3) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków wytwórczych magazynowych, ośrodków produkcji rolniczej i obsługi komunikacji na terenach przylegających lub zbliżonych do terenów zabudowy mieszkaniowej wsi nie może przekraczać:

a) dla dachów stromych - 2 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,

b) dla dachów płaskich – 1 kondygnacji i 8,0 m od powierzchni terenu do

najwyższej części dachu,

4) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i towarzyszących nie może

przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,

5) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły nowych

budynków, w odległościach określonych na rysunku planu, lecz nie mniej niż:

a) 40,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej ulicę KG, docelowo (KGP),

b) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,

e) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,

f) 6,0 m od ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i dróg gospodarczych.

6) należy zachować i urządzić pas zieleni wysokiej i niskiej, o szerokości minimum 12, 0 m na działkach przemysłowych, składowych i usługowych przylegających do terenów rolnych i leśnych;

7) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 3

udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

4. Obiekty budowlane, w tym ekrany i znaki reklamowe, lokalizowane w oparciu o przepisy odrębne lub dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub na obszarach po za terenami zabudowanymi powinny być sytuowane w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 9

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Ustala się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MR, zasady podziału na nowe działki budowlane:
   1) powierzchnie działek mieszkaniowych zabudowy zagrodowej winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 1200,0 -2500.0 m2,
   2) szerokość frontu w zabudowie wolnostojącej winna wynosić: minimum 20.0 m – maximum 30.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.

2. Ustala się na terenach planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zasady podziału na nowe działki budowlane:
   1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 800,0 -1000,0 m2,
   2) szerokość frontu w nowej zabudowie wolnostojącej winna wynosić: minimum 20.0 m – maximum 25.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.

3. Ustala się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem MU, zasady podziału na działki budowlane:
   a. powierzchnie nowych działek mogą wynosić nie więcej niż 2500 m2;

b. szerokości frontów nie więcej niż 30,0 m.

4. Ustala się na terenach określonych w ust. 1, 2 i 3 zasadę dokonywania podziałów wg linii wewnętrznego podziału oznaczonych na rysunku planu lub w nawiązaniu do istniejących podziałów i kierunków podziałów gruntów zapewniając w każdym przypadku bezpośredni dostęp do publicznej drogi komunikacyjnej.

§ 10

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Należy stosować w całym obszarze planu w granicach administracyjnych wsi Klucz zasady ochrony zasobów wodnych określone w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych i szczególnych dla obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, zbiornika triasowo-szczelinowo-porowego o statusie najwyższej i wysokiej ochrony (ONO + OWO), w którego zasięgu w szczególności:

   a) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i opadowych bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych;

   b) ciekłe odchody zwierzęce, tj. gnojówka i gnojowica, które nie zostaną rolniczo wykorzystane, należy gromadzić w szczelnych zbiornikach w obrębie działek siedliskowych gospodarstw rolnych i ośrodków produkcji rolnej – obowiązuje zakaz odprowadzania ich do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych.

2. Ustala się, że na terenach objętych granicą Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" i jego otuliny oraz Rezerwatu częściowego „Boże Oko" i jego otuliny obowiązują zasady gospodarowania i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych;

3. Zakazuje się w odległości mniejszej niż 50 m od granic istniejącego i planowanego cmentarza lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów związanych z produkcją i

dystrybucją żywności , przy zachowaniu warunku wyposażenia sąsiednich terenów w odległości 50 – 150 m w sieć wodociągową i podłączenia do niej wszystkich budynków.

4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych, w odległości mierzonej po obu stronach od skrajnego przewodu linii średniego napięcia 15 kV - w odległości minimum 5.2 m , a od skrajnego przewodu linii wysokiego napięcia 110 kV – w odległości co najmniej 14,5 m.

5. Ustala się odległości i strefy ograniczeń zabudowy terenu wynikające z prognozowanej

   uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego mierzone od krawędzi jezdni :

   1) dla drogi wojewódzkiej KG, docelowo (KGP):
      a) zakazuje się w pasie terenu 100 m od drogi wojewódzkiej klasy KG (KGP) lokalizacji budynków mieszkalnych do czasu wzniesienia zabezpieczeń akustycznych w liniach rozgraniczenia drogi lub do czasu zmniejszenia uciążliwości drogi KG w wyniku realizacji pasa zieleni izolacyjnej ; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków na warunkach określonych pod literą „c".

      b) zaleca się w pasie terenu 100 m od jezdni drogi KG, wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zrealizowanych lub poddanych przebudowie także po wzniesieniu zabezpieczeń akustycznych określonych pod lit. a), oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne akustycznie okna i ściany, ogrodzenia lub groble ziemne, zieleń - tłumiące hałas;

      c) dopuszcza się na żądanie inwestora w pasie terenu odległym mniej niż 100 m od jezdni drogi wojewódzkiej realizację lub przebudowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przed wykonaniem zabezpieczeń akustycznych, pod warunkiem wyposażenia przez wnioskodawcę budynków oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, jak pod literą „ b", określone i sprawdzone badaniami akustycznymi.

6. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na

   środowisko określa się w sposób następujący:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania paliw proekologicznych dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 7 niniejszej uchwały;
2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się

wymogi:

a) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez

specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały,

b) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 7 ust.2 pkt 2, 3 i 4 niniejszej uchwały;
c) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół planowanych obiektów budowlanych i ograniczenie prac niwelacyjnych;

d) nakazuje się ochronę obszaru źródliskowego Potoku Jordan (ozn. W) na

terenie oznaczonym symbolem RZ, w południowej części wsi zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych szczególnych;

3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania poziomu

dopuszczalnego hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia

podstawowego wg norm określonych w przepisach szczególnych.

4) w zakresie ochrony środowiska naturalnego – flory i fauny oraz środowiska

kulturowego ustala się następujące wymogi i warunki:

a) nakazuje się objąć ochroną i zachować stanowiska roślin chronionych i rzadkich oraz grzyby chronione wg wykazów Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;

b) określa się potrzebę uznania za pomniki przyrody ożywionej 2 okazy dębów

szypułkowych (*Quercus robur*), 5 okazów buka zwyczajnego (*Fagus silvatica*),

1 okaz grabu pospolitego(*Carpinus betulus*), 5 okazów świerka (*Picea abies*)

i 1 okaz sosny (*Pinus silvestris*), rosnących na terenach lasów w miejscach

oznaczonych na rysunku planu i po przeprowadzeniu procedury formalnej należy

objąć ochroną prawną;

c) nakazuje się zachowanie i ochronę wysokiej zieleni śródpolnej, przydrożnej oraz

istniejące zadrzewienia oraz pojedyncze drzewa na obszarze planu;

d) nakazuje się , przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów, stosowanie

gatunków pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowanych w lokalnych siedliskach przyrodniczych;

e) nakazuje się na terenach planowanego zainwestowania w obrębie działek

planowanych przedsięwzięć zachować powierzchnie wolne od zabudowy i

utwardzenia jako powierzchnie biologicznie czynne w proporcjach od 20 – 80 %

określone planem w ustaleniach i standardach dla określonego rodzaju

przeznaczenia terenu;

f) należy stosować zakres i zasady ochrony wartości kulturowych zgodnie z

zapisem § 11 niniejszej uchwały p.t. „ ochrona środowiska kulturowego”;

§ 11

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Określa się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską położone na terenach objętych planem oraz ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury obowiązujące w granicach planu, jako następujące:

1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską we wsi Klucz na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

a) Kościół filialny p.w. Św. Elżbiety, drewniany, datowany na rok 1748 - Nr rejestru 98/54

b) Plebania, murowana, 1 połowa XIX w - Nr rejestru 1969/72

c) Spichlerz plebański, murowany, 1 połowa XIX w - Nr rejestru 1969/72

2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską w oparciu o wpis do gminnej ewidencji dóbr kultury :

a) kapliczka Jana Nepomucena, 1 poł. XX w - 1924, murowana – gm. ewidencja

b) Budynek d. gospody, przełom XIX/XX wieku, murowany, ul. Wiejska nr 52 – gm. ewidencja

c) Spichlerz, przełom XIX/XX, murowany – gm. ewidencja

d) Dom, ul. Wiejska nr 13 – gm. ewidencja

e) Dom, ul. Wiejska nr 35 – gm. ewidencja

f) Dom, ul. Wiejska nr 37 (obora po przebudowie) – gm. ewidencja

g) Dom, ul. Wiejska nr 38 (ruina) – gm. ewidencja

h) Dom, ul. Wiejska nr 47 – gm. ewidencja

i) Dom, d. gospoda, przełom XIX/XX, murowany, ul. Wiejska nr 5 – gm. ewidencja

j) Cmentarz parafialny, założony ok. 1888 r., wybrane nagrobki – gm. ewidencja

k) Mogiła Powstańców Śląskich,

południowy skraj rezerwatu leśnego „Boże Oko" – gm. ewidencja

l) inne obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B" oznaczoną na rysunku planu i obejmującą

tereny zainwestowane historycznej części wsi Klucz;

4. Ustala się warunki ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz

ujętych w gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie w strefie

konserwatorskiej „B" jako następujące:

1) należy zachować formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał

pokryć dachowych, ściany z cegły licowej lub z kamienia, rysunek stolarki otworowej budynku, a także bezpośrednie otoczenie należy utrzymywać w należytym stanie technicznym;

2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia

budynków, zmianę funkcji budynków zabytkowych pod warunkiem spełnienia

warunków wymienionych w pkt 1,

3) zakazana jest rozbiórka, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektów

zabytkowych wpisanych do rejestru i wymienionych w ust. 1, a wszelkie prace

budowlane wymagają zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków;

4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie przebudowy, rozbudowy i

nadbudowy wykraczająca poza ustalenia pkt 1 i 2 oraz dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków i wymienionych w ust. 2, wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac lub robót ziemnych znalezisk

archeologicznych należy powiadomić o znalezisku Służbę Ochrony Zabytków, Oddział

Wojewódzki w Opolu.

5. Ustala się przedmiot i warunki ochrony krajobrazu kulturowego we wsi Klucz w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B" po obu stronach zasiedlonej doliny wsi określonych w pkt 1:

1) ustala się, że chronionymi elementami krajobrazu kulturowego są:

a) zabudowana dolina wsi z siedliskami zagrodowymi wzdłuż ulicy Wiejskiej wraz z

budynkami gospodarczymi i inwentarskimi z przełomu XIX/XX w., kapliczka i d.

gospodą;

b) wąwóz ulicy Wiejskiej wraz podjazdem i schodami w kierunku cmentarza oraz

towarzyszącą zielenią;

c) zabudowa i ukształtowanie terenu zabytkowego zespołu kościoła wraz ze

schodami i zielenią starodrzewu oraz z budynkiem plebanii i spichlerzem, jako

obiektu kultu religijnego i dominanty w krajobrazie;

2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych krytych płaskim dachem; zaleca się stosować rodzaje symetrycznego dachu dwuspadowego; należy utrzymać rodzaj i materiał ogrodzeń murowano-drewnianych, murów i bram wjazdowych do posesji, a także murów

oporowych; zakazuje się ustawiania tablic reklamowych komercyjnych przed i wokół zabytkowego zespołu kościelnego wymienionego w pkt 1 lit. c;

3) zbocza skarp, mury oporowe, schody i przejścia piesze oraz drzewa i krzewy wąwozu należy utrzymywać, konserwować i uzupełniać nowymi nasadzeniami zapewniając warunki bezpieczeństwa osobom trzecim;
4) nakazuje się utrzymać bryłę, gabaryty, materiał i detal architektoniczny istniejących budynków w przypadku ich przebudowy lub odtworzenia;
5) nowoprojektowane i rozbudowywane budynki mieszkalne winny nawiązywać bryłą do formy zabudowy charakterystycznej dla tej części wsi i harmonizujące z budynkami sąsiednimi;
6) pozostałe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania

terenu jak w § 8, ust 1 ;

§ 12

Tereny planowane do określonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu.

§ 13

Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego

uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Ujazd przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:

a. tereny produkcyjno – wytwórcze i składowe – PP, PS , (KP) 20,0 %,

b. tereny usług komercyjnych, wszystkie rodzaje – U... 20,0 %,

c. tereny obsługi komunikacji - KS, 20,0 %,

d. tereny mieszkalnictwa, wszystkie rodzaje MN, MR, MU 10,0 %,

e. tereny usług publicznych – U..p,

oraz wszystkie rodzaje pozostałych funkcji planu: 1,0 %.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej