

## 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.

Ilekróć 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 przeznaczoną 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 n.p.m.) 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 Zdieszowice 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 n.p.m.) 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 1997 roku.

#### § 4.

### USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Powierzchnia obszaru objętego planem w granicach administracyjnych wsi wynosi ogółem **557,0** ha,
2. Plan przeznaczona 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 wydzieleni 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) przeznaczają 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) przeznaczają 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 oddziałują 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 m<sup>2</sup> 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 wglębnych 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 umożliwiającymi 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 wglębnych;
  - 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 łągów – 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 umożliwiającym 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 zwiężenia w wąwozie - ulica bez chodników ;  
szerokość w liniach rozgranicz.: - ulica w terenie zabudowanym 12,0 m,  
- ulica w wąwozie zwiężona 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) zielen 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 dopuszczanej 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) 1 stanowisko / 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: U...p, U.....:
    - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>), , oraz do Strefy Aktywności Gospodarczej, część zachodnia - SAG "Olszowa" ( $Q$  śr. dob. 175 m<sup>3</sup>/dobę), z sieci wodociągowej w III strefie ciśnieniowej, zasilanej ze stacji wodociągowej SUW Zimna Wódka, po jej rozbudowie do wydajności  $Q$  śr. dob. 406 m<sup>3</sup>/dobę i  $Q$  max/h 44,5 m<sup>3</sup> ze stacją pompową i zbiornikiem  $V = 200$  m<sup>3</sup>;
- d) sieci wodociągowe magistralne do wsi Klucz (średnice: 90 -160 mm) jako odgałęzienie (łącznie dł. 3 420 m) od układu pierścieniowego magistral Zimna Wódka – Olszowa - SAG „Olszowa” ( łącznie 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 wglębnego 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 ciepłych 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 jakiegokolwiek 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° - 45° 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 ciągu piesze i ciągu 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 ulicę KL,
    - c) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD,
    - d) 4,0 m od ciągów pieszo-jezdnym 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 dachami płaskimi; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp. na terenach poza 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 ulicę 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 poza 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 źródłowego 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 należyтым 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 wawozu 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