

UCHWAŁA NR XXXV/276/2017
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 28 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935), w związku z Uchwałą Nr IX/54/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha”, zwany dalej planem, obejmujący cały obszar w granicach ewidencyjnych wsi Sucha.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe identyfikujące tereny ze względu na ich przeznaczenie, określone w następujący sposób:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - e) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - f) **R** – tereny rolnicze,
 - g) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - h) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - i) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - j) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

- k) **ZN** – tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
 - l) **ZLP** – tereny dolesień,
 - m) **ZL** – tereny lasów,
 - n) **ZC** – teren cmentarza,
 - o) **RZ** – tereny trwałych użytków zielonych,
 - p) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) **KDGP** – tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - r) **KDZ** – tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej,
 - s) **KDL** – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej,
 - t) **KDD** – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej,
 - u) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - v) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - w) **KX** – tereny publicznych ciągów pieszych,
 - x) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - y) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
 - z) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 5) wydzielenia wewnętrzne wraz z oznaczeniem literowym;
 - 6) korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym – dolina rzeki Sucha;
 - 7) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
 - 8) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską;
 - 9) stanowisko archeologiczne o potwierdzonej lokalizacji;
 - 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 11) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;
 - 12) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od istniejącego cmentarza;
 - 13) ujęcie wody podziemnej;
 - 14) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Suchej;
 - 15) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Suchej;
 - 16) obszar źródliskowy.

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

3. Symbole literowe, o których mowa w ust. 1 pkt 4, mogą być dodatkowo uzupełniane numerem wyróżniającym teren od innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych, niebędących obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej lub obiektami liniowymi, poza którą mogą wykraczać wyłącznie takie elementy budynków jak:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki;
 - 7) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem identyfikującym;
 - 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do usług uciążliwych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obejmujące usługi użyteczności publicznej, handlu, gastronomii, turystyki, rozrywki, sportu, rekreacji, gabinety odnowy biologicznej, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, naprawę sprzętu elektronicznego, AGD i przedmiotów codziennego użytku, tj. obuwia, odzieży i zegarków;
 - 10) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi związane w szczególności z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, stacje paliw, usługi komunalne lub usługi niezaliczane do usług nieuciążliwych;
 - 11) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pocztowe, a także biura – obiekty konferencyjne i szkoleniowe;
 - 12) **usługach rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej oraz piekarniczej;
 - 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;
 - 15) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, oznaczoną symbolem literowym „A” lub „B”, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 2) w odniesieniu do zabudowy istniejącej:
 - a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych naruszających nieprzekraczalną linię zabudowy,

- b) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejących obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10% kubatury, wyłącznie w celu dostosowania do obowiązujących przepisów z zakresu prawa budowlanego, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu,
 - c) dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie, montażu i remoncie związane z utrzymaniem i remontowaniem budynków niespełniających wymagań dotyczących zasad lokalizacji, przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy lub zagospodarowania, z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku, oraz nadbudowę polegającą na zmianie geometrii dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 3) w odniesieniu do ogólnych zasad lokalizowania zabudowy:
- a) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających tereny dróg lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie w przypadku budynków gospodarczych i garaży;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) zakazuje się stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych.

§ 5. Ustala się następujące zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem terenów, na których ustalenia szczegółowe uchwały dopuszczają taką możliwość;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem minimalnej odległości 1,5 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulic, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz innych elementów systemu informacji publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach oznaczonych symbolami **KDGP1** i **KDGP2**.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód Chrzastawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967);
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, wyznaczonego Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017), w zasięgu którego ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności określa wyżej wymieniona uchwała, w tym zakazuje:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

- c) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 4) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym – dolina rzeki Sucha, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach którego obowiązują następujące działania ochronne:
- nakazuje się zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków z dopuszczeniem prac związanych z ich utrzymaniem i konserwacją,
 - zakazuje się zmiany sposobu użytkowania gruntów,
 - zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych,
 - dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia gatunkami rodzimymi,
 - zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego;
- 5) w zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się następujące rodzaje terenów, o których mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem literowym **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem literowym **MU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem literowym **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem literowym **US** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem literowym **RM**, a także teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem literowym **RU** w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) na obszarze objętym planem występują:
- chronione siedlisko przyrodnicze (Grąd subkontynentalny *Tilio-Carpinetum*) o kodzie 9170-2, według Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu,
 - rośliny rzadkie i chronione, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu;
- 7) w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących budowy dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem:
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **RU**, **RM**, **P** i **PU** oraz na terenie oznaczonym symbolem **U10**.
- § 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- na obszarze objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy, tj. kościół parafialny pw. św. Bartłomieja, przy ul. Kościelnej, objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod numerem rej. 1139/66 z dnia 12 lutego 1966 r., którego lokalizację wskazano na rysunku planu;
 - obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

Lp.	Opis i adres zabytku	Numer działki
1.	kapliczka, przy drodze między Suchą a Rozmierzą	344
2.	dom, ul. Kościelna 11	313
3.	dom, ul. Kościelna 12 i 14	358/3, 358/2

4.	grota z wieżą – dzwonnica, ul. Kościelna	286, 285
5.	kapliczka, ul. Kościelna	294/2
6.	kapliczka, ul. Kościelna	357/2
7.	kapliczka słupowa, ul. Kościelna	294/2
8.	pomnik krzyża, ul. Kościelna	271
9.	pomnik krzyża, ul. Kościelna	271
10.	dawny młyn wodny, ul. Powstańców Śląskich 32	140/3, 139
11.	stodoła w zespole młyńskim, ul. Powstańców Śląskich 32	140/3
12.	pomnik krzyża, ul. Powstańców Śląskich	399/2
13.	budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Świętej Anny 6	399/2
14.	budynek mieszkalno-gospodarczy, tzw. „wycug”, ul. Świętej Anny 6	399/2

- 3) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 2, ustala się następujące zasady ochrony:
- nakazuje się zachowanie cech stylowych obiektów zabytkowych, w szczególności: gabarytów i formy obiektów, kształtu, spadku i rodzaju pokrycia dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych oraz kształtu, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - nakazuje się stosowanie kolorystyki zgodnie z pierwotną, z dopuszczeniem kolorów szarych, beżowych, piaskowych i złamanych bieli,
 - zakazuje się wykonywania tynków oraz ocieplania niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje obiektów zabytkowych,
 - zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach;
- 4) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1 i 2, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) określa się archiwalne stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- nr 1 – grodzisko domniemane – średniowiecze,
 - nr 2 – punkt osadniczy – średniowiecze, wczesne średniowiecze, pradzieje,
 - nr 4 – punkt osadniczy – XIV-XV w. (średniowiecze),
 - nr 5 – punkt osadniczy – pradzieje, XIV-XV w. (średniowiecze);
- 6) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach których zasady wykonywania robót ziemnych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami literowymi: **KDZ, KDL, KDD, KDX, KX** i **ZC** oraz tereny oznaczone symbolami: **U1, U12, U14, U51** i **U54**, dla których warunki zagospodarowania zostały określone w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- uwzględnia się strefę ochronną ujęcia wody podziemnej z utworów triasu środkowego (wapienia muszlowego) w Suchej, ustanowioną Rozporządzeniem Nr 17/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 19 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 2906 z późn. zm.), dla której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanego rozporządzenia;
- obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię – 2 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 2 m;
- 2) obowiązuje wydzielenie granic działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 15^\circ$ lub równoległe do granic działek bezpośrednio sąsiadujących, jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określa się dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: **MN, MU, MW, U, RM, P** i **PU**; dla pozostałych terenów nie określa się ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w stosunku do istniejących oraz projektowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają normy i przepisy branżowe;
- 2) w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) wszelkie budynki korzystające z wody w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza powinny być podłączone do sieci wodociągowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich:
 - a) na terenach w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym – dolina rzeki Sucha,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **RU, RM7, RM8, RM9, RM10** i **RM11**,
 - c) w odległości mniejszej niż 100 m od terenów oznaczonych symbolami literowymi **MN** i **MU**;
- 5) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych:
 - a) na terenach w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym – dolina rzeki Sucha,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **R6, R10** i **RZ7**,
 - c) w odległości mniejszej niż 100 m od terenów oznaczonych symbolami literowymi **MN** i **MU** oraz od terenu oznaczonego symbolem **U7**;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami: **U14, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, ZLP1, ZLP2** i **ZLP3**.

§ 12. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, których parametry określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga krajowa nr 94 położona na terenie oznaczonym symbolem **KDGP1**,
 - b) planowana obwodnica w ciągu drogi krajowej nr 94 położona na terenie oznaczonym symbolem **KDGP2**,
 - c) droga powiatowa nr 1806 O położona na terenach oznaczonych symbolami **KDZ1** i **KDZ2**,
 - d) droga powiatowa nr 1854 O położona na terenie oznaczonym symbolem **KDL2**,
 - e) droga powiatowa nr 1822 O położona na terenach oznaczonych symbolami **KDL2** i **KDL4**,
 - f) drogi klasy lokalnej i dojazdowej położone na terenach oznaczonych symbolami: **KDL1, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8** i **KDD9**,
 - g) drogi wewnętrzne położone na terenach oznaczonych symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5** i **KDW6**,

- h) publiczne ciągi pieszo-jezdne położone na terenach oznaczonych symbolami **KDX1** i **KDX2**,
 - i) publiczne ciągi piesze położone na terenach oznaczonych symbolami: **KX1, KX2, KX3, KX4, KX5, KX6, KX7** i **KX8**;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na każde mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na każde mieszkanie i nie mniej niż 50% ilości tych miejsc jako miejsca ogólnodostępne,
 - c) dla obiektów usługowych i handlowych – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych i 2 miejsca dla klientów na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej lub powierzchni handlowej dostępnej bezpośrednio dla klientów,
 - d) dla obiektów biurowo-administracyjnych – 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów hotelowych i moteli – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych i 1 miejsce na każdy pokój,
 - f) dla obiektów gastronomicznych – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych i 1 miejsce dla klientów na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów,
 - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych i 4 miejsca dla klientów oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni obiektów produkcyjnych,
 - h) dla cmentarza – 15 miejsc, ponadto dopuszcza się możliwość parkowania wzdłuż dróg;
- 4) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, w granicach działki budowlanej oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 6) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 32 pkt 6 lit. a;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – energia elektryczna będzie dostarczana poprzez sieć niskiego lub średniego napięcia oraz ze źródeł odnawialnych na następujących zasadach:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci napowietrznej i kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV dla zasilania terenów nowego zainwestowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią elektroenergetyczną, sieć ta może być przebudowana, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej o mocy większej niż 40 kW i mniejszej niż 100 kW wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **R, RM, P** i **PU**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej:
 - 40 kW na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN, MU, MW, US, RU** i **RM**,
 - 100 kW na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **U, R, P** i **PU**;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej, a dla celów rolniczych i gospodarczych dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych w systemie rozdzielczym do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zasady stosowania indywidualnych urządzeń do gromadzenia lub oczyszczania ścieków określają przepisy odrębne z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz prawa wodnego,
 - c) nakazuje się dostosowanie jakości ścieków przemysłowych do stanu zgodnego z normami obowiązującymi przy odprowadzaniu ścieków do kanalizacji;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) należy przeprowadzić sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających,
 - b) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do rowów odwadniających oraz do wód gruntowych lub ziemi na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej do ziemi na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną należy stosować systemy grzewcze grupowe lub indywidualne polegające na:
- a) spalaniu paliw w urządzeniach o sprawności przekraczającej 80%,
 - b) zasilaniu energią elektryczną,
 - c) wykorzystaniu energii z odnawialnych źródeł energii, w tym dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z wykorzystaniem wolno stojących kolektorów słonecznych i pomp ciepła, o mocy nieprzekraczającej:
 - 40 kW na terenach oznaczonych symbolami literowymi: MN, MU, MW, US, RU i RM,
 - 100 kW na terenach oznaczonych symbolami literowymi: U, R, P i PU;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszcza się realizację sieci gazowej lub indywidualnych urządzeń do magazynowania gazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami – szczegółowe zasady określają przepisy odrębne z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 9) w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w planie nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych uchwały odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) na wszystkich terenach ustala się zabudowę wolno stojącą oraz dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: **MN10, MN11, MN12, MN15 i MN16** zabudowę bliźniaczą,
 - b) nakazuje się jednolitą kolorystykę elewacji budynków bliźniaczych,
 - c) w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie budynków w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - d) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,45,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - innych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych – 2,
 - budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - c) obowiązują dachy:
 - spadziste – dwuspadowe i czterospadowe oraz dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych wolno stojących – 15 m,
 - jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – 11 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13 i MU14, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) uzupełniające – usługi rzemiosła;

- 2) zasady zagospodarowania:
- a) na wszystkich terenach ustala się zabudowę wolno stojącą,
 - b) powierzchnia lokali użytkowych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - d) w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie budynków w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - e) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,
 - innych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - c) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 15 m dla zabudowy usytuowanej kalenicą równoległą do frontu działki oraz 20 m dla zabudowy usytuowanej kalenicą szczytowo do frontu działki,
 - budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW1 i MW2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

- 2) dopuszcza się lokalizację lokalu przeznaczonego na cele usługowe w budynkach mieszkalnych wyłącznie na kondygnacji parterowej, do którego należy zapewnić odrębne wejście do budynku wyłącznie dla potrzeb tego lokalu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,
 - innych obiektów budowlanych – 20 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 3,
 - budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - c) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 40 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 12 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 19. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10 i U11, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3 i U4 – usługi nieuciążliwe wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) podstawowe na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6, U7, U8, U9, U10 i U11 – usługi nieuciążliwe, usługi rzemiosła i usługi uciążliwe, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże, wiaty i magazyny,
 - c) uzupełniające – usługi turystyczne i hotelarskie,
 - d) uzupełniające na terenach oznaczonych symbolami U4 i U11 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych – 12 m z dachem spadzistym lub 10 m z dachem płaskim,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12 m,
 - budynków gospodarczych, garaży, magazynów i wiat – 7 m z dachem spadzistym lub 4 m z dachem płaskim,
 - innych obiektów budowlanych – 20 m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych – 3,
 - budynków gospodarczych, garaży i magazynów – 1,
- c) obowiązują dachy:
- płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^\circ \div 45^\circ$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków usługowych i magazynów – 40 m,
 - budynków mieszkalnych – 20 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe oraz usługi sportu i rekreacji, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - innych obiektów budowlanych – 20 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków usługowych – 3,
 - budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - c) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^\circ \div 45^\circ$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,

- kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków usługowych – 85 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 14 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U13 i U14, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe na terenie oznaczonym symbolem U13 – usługi kultu religijnego,
 - b) podstawowe na terenie oznaczonym symbolem U14 – kościół,
 - c) uzupełniające na terenie oznaczonym symbolem U13 – usługi nieuciążliwe związane z przeznaczeniem podstawowym i plebania, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże oraz parkingi;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem U14 obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7 pkt 4;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U13:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
- b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

4) zasady kształtowania zabudowy terenu oznaczonego symbolem U13:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i plebanii – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
 - innych obiektów budowlanych – 25 m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
- c) obowiązują dachy:
 - spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - w odcieniach koloru czerwonego,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych;

5) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 4 nie dotyczą zabytkowych obiektów sakralnych i dominant, tj. groty z wieżą – dzwonnica, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 i 4;

7) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 22. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: US1, US2, US3 i US4, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako urządzenia i obiekty związane z rekreacją i kulturą fizyczną (w tym boiska), place zabaw oraz tereny zieleni, w tym zieleń urządzone, wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - b) uzupełniające – usługi handlu i gastronomii oraz:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **US1**, **US2** i **US3** – wody powierzchniowe,
 - na terenie oznaczonym symbolem **US3** – dolesienia;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 10 m,
 - innych obiektów budowlanych – 20 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - c) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 23. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R1**, **R2**, **R3**, **R4**, **R5**, **R6**, **R7**, **R8**, **R9** i **R10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny rolnicze, tj. tereny gruntów ornych, łąk, pastwisk, ogrodów oraz sadów,
 - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym własne ujęcia wody do celów rolniczych, drogi transportu rolnego, urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych oraz budowle rolnicze, z wyłączeniem biogazowni, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych – zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 5) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 24. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa produkcyjno-magazynowa związana z produkcją rolną,
 - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem lokali użytkowych dla usług agroturystycznych i usług nieuciążliwych, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków inwentarskich dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 120 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 12 m,
 - budynków produkcyjno-magazynowych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 8 m z dachem spadzistym lub 5 m z dachem płaskim,
 - wiat na maszyny i sprzęt rolniczy – 7 m,
 - innych obiektów budowlanych – 16 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - budynków produkcyjno-magazynowych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 1,
 - c) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 15 m dla zabudowy usytuowanej kalenicą równoległą do frontu działki oraz 20 m dla zabudowy usytuowanej kalenicą szczytowo do frontu działki,
 - budynków produkcyjno-magazynowych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 40 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 25. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10 i RM11, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa i usługi agroturystyczne, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze, garaże, magazyny i wiaty,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych wyłącznie jako budynki wolno stojące;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług agroturystycznych wolno stojących lub wbudowanych w istniejące budynki;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków inwentarskich na terenach oznaczonych symbolami: **RM7, RM8, RM9, RM10 i RM11**, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków inwentarskich na terenach, o których mowa w pkt 4, dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 120 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich – zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych – zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 8) tereny oznaczone symbolami: **RM2**, **RM3**, **RM4** i **RM5** stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 6 pkt 3;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem **RM2** oraz na części terenu oznaczonego symbolem **RM1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, o którym mowa w § 6 pkt 4;
- 10) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,45,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 11) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 12 m,
 - budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 10 m,
 - innych obiektów budowlanych – 16 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 1,
 - c) obowiązują dachy:
 - spadziste – dwuspadowe i czterospadowe (kopertowe), o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 15 m dla zabudowy usytuowanej kalenicą równoległą do frontu działki oraz 20 m dla zabudowy usytuowanej kalenicą szczytowo do frontu działki,
 - budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 40 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 13) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 26. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) uzupełniające – parkingi oraz usługi handlu związane z przeznaczeniem podstawowym wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,65,
 - b) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 12 m,
 - innych obiektów budowlanych – 18 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - o dowolnym rodzaju pokrycia,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 5) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) nakazuje się stałą wysokość najwyższego punktu nośnika reklamowego – 6 m,
 - b) pojedyncza powierzchnia reklamowa w obrębie tablicy lub urządzenia reklamowego nie może przekraczać 12 m²,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - 6) wysokość stawki procentowej – 30%.
- § 27. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: PU1, PU2, PU3, PU4 i PU5, ustala się:**
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe na terenie oznaczonym symbolem **PU1** – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi rzemiosła,
 - b) podstawowe na terenach oznaczonych symbolami: **PU2, PU3, PU4 i PU5** – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi rzemiosła oraz usługi uciążliwe,
 - c) uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - d) uzupełniające na terenie oznaczonym symbolem **PU1** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć z zakresu zbierania, unieszkodliwiania i recyklingu odpadów, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **PU1**;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,65,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

- c) obowiązują dachy:
- płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - kryte dachówką z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych – w przypadku dachów spadzistych,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych przy zachowaniu następujących zasad:
- a) nakazuje się stałą wysokość najwyższego punktu nośnika reklamowego – 6 m,
 - b) pojedyncza powierzchnia reklamowa w obrębie tablicy lub urządzenia reklamowego nie może przekraczać 12 m²,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach,
 - d) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych eksponujących reklamę widoczną z dróg oznaczonych symbolami **KDGPI** i **KDGP2**;
- 7) wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 28. Dla terenów lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN1** i **ZN2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
- 3) dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością (zgodnie z siedliskiem), określoną w planie urządzenia lasu;
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejących wód powierzchniowych płynących i stojących oraz terenów podmokłych;
- 5) tereny stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 6 pkt 3;
- 6) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 29. Dla terenów dolesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZLP1**, **ZLP2** i **ZLP3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – lasy, zadrzewienia oraz trwałe użytki zielone, grunty orne i nieużytki przeznaczone do zalesienia,
 - b) uzupełniające – drogi transportu rolnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) zalesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 30. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1**, **ZL2**, **ZL3**, **ZL4**, **ZL5**, **ZL6** i **ZL7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 31. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – cmentarz,

- b) uzupełniające – dom przedpogrzebowy, kolumbarium;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów obsługujących cmentarz;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 1,
 - c) obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 10 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 32. Dla terenów trwałych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RZ8, RZ9, RZ10, RZ11, RZ12, RZ13, RZ14 i RZ15**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny łąk i pastwisk,
 - b) uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, takie jak cieki naturalne i zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
 - budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego,
 - zadrzewienia i zalesienia,
 - budowle rolnicze, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się umieszczanie urządzeń turystycznych i rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **RZ3**;
- 3) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych – zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **RZ1, RZ2 i RZ15** stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 6 pkt 3;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **RZ1** oraz na części terenów oznaczonych symbolami **RZ2 i RZ3** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, o którym mowa w § 6 pkt 4;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **RZ4, RZ5, RZ6 i RZ7**, ze względu na występowanie obszarów źródliskowych i gruntów rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, ogranicza się użytkowanie rolnicze, a także zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, w tym również obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) wykonywania melioracji;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 97%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 9) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 33. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5 i WS6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe płynące, zbiorniki wodne,
 - b) uzupełniające – budowle hydrotechniczne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki wodnej;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 34. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 94;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 35. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 94 – planowana obwodnica;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 50 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego literą „A”, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację przejazdu drogowego dla drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **KDD6 i KDD8**;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego literą „B”, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację skrzyżowania z drogą publiczną klasy zbiorczej zlokalizowaną na terenach oznaczonych symbolami **KDZ1 i KDZ2**;
- 6) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 36. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ1 i KDZ2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy zbiorczej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 37. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3 i KDL4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 38. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 i KDD9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;

- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 39. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 i KDW6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) parametry techniczne i sposób urządzenia drogi:
 - a) obowiązuje pas ruchu o utwardzonej nawierzchni i minimalnej szerokości 3 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 40. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDX1 i KDX2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KDX1** – 4 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KDX2** – 3 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 41. Dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KX1, KX2, KX3, KX4, KX5, KX6, KX7 i KX8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszy;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 42. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty budowlane i infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 5) maksymalna wysokość budynków i obiektów małej architektury – 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 8) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m;
- 10) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 43. Dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K1, K2, K3 i K4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty budowlane i infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9;

- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 5) maksymalna wysokość budynków i obiektów małej architektury – 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 8) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 4 m;
- 10) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 44. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E1, E2, E3 i E4, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty budowlane i infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 5) maksymalna wysokość budynków i obiektów małej architektury – 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 8) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 10 m;
- 10) wysokość stawki procentowej – 5%.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 45. W granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) „Zmiany nr 1 we wsi Sucha miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętej Uchwałą Nr LVI/395/02 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 czerwca 2002 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 4 września 2002 r. Nr 90, poz. 1232;
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów-Osiedle”, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/257/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2009 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2009 r. Nr 18, poz. 286.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Gabriela Puzik



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI SUCHA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/276/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 czerwca 2017 r.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIENAPRZECIĄGALNE LINIE ZABUDOWY

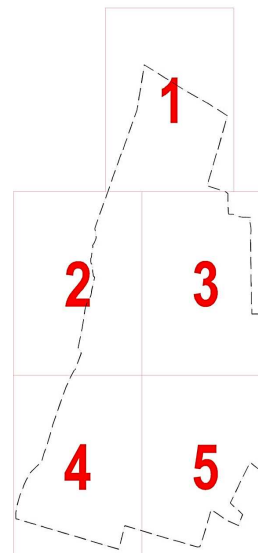
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US** TERENY SPORTU I REKREACJI
- R** TERENY ROLNICZE
- RU** TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- PU** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZN** TERENY LASÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE”
- ZLP** TERENY DOLESIEŃ
- ZL** TERENY LASÓW
- ZC** TERENY CMENTARZA
- RZ** TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDGP** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX** TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KX** TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
- W** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

- WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE WRAZ Z OZNACZENIEM LITEROWYM
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU LOKALNYM - DOLINA RZĘKI SUCHA
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE”
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 50 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 150 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ
- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ W SUCHEJ
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ W SUCHEJ
- OBSZAR ŹRÓDLISKOWY

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO SIEDLISKA PRZYRODNICZEGO
- OSTOJA FLORYSTYCZNA - MIEJSCE WYSTĘPOWANIA ROŚLIN RZADKICH I CHRONIONYCH
- NAPIEWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- NAPIEWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STAWY
- ROWY ODWADNIAJĄCE ORAZ CIEKI

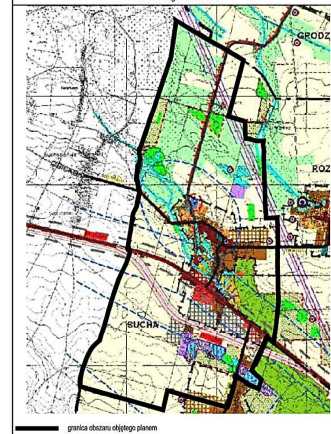
SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY

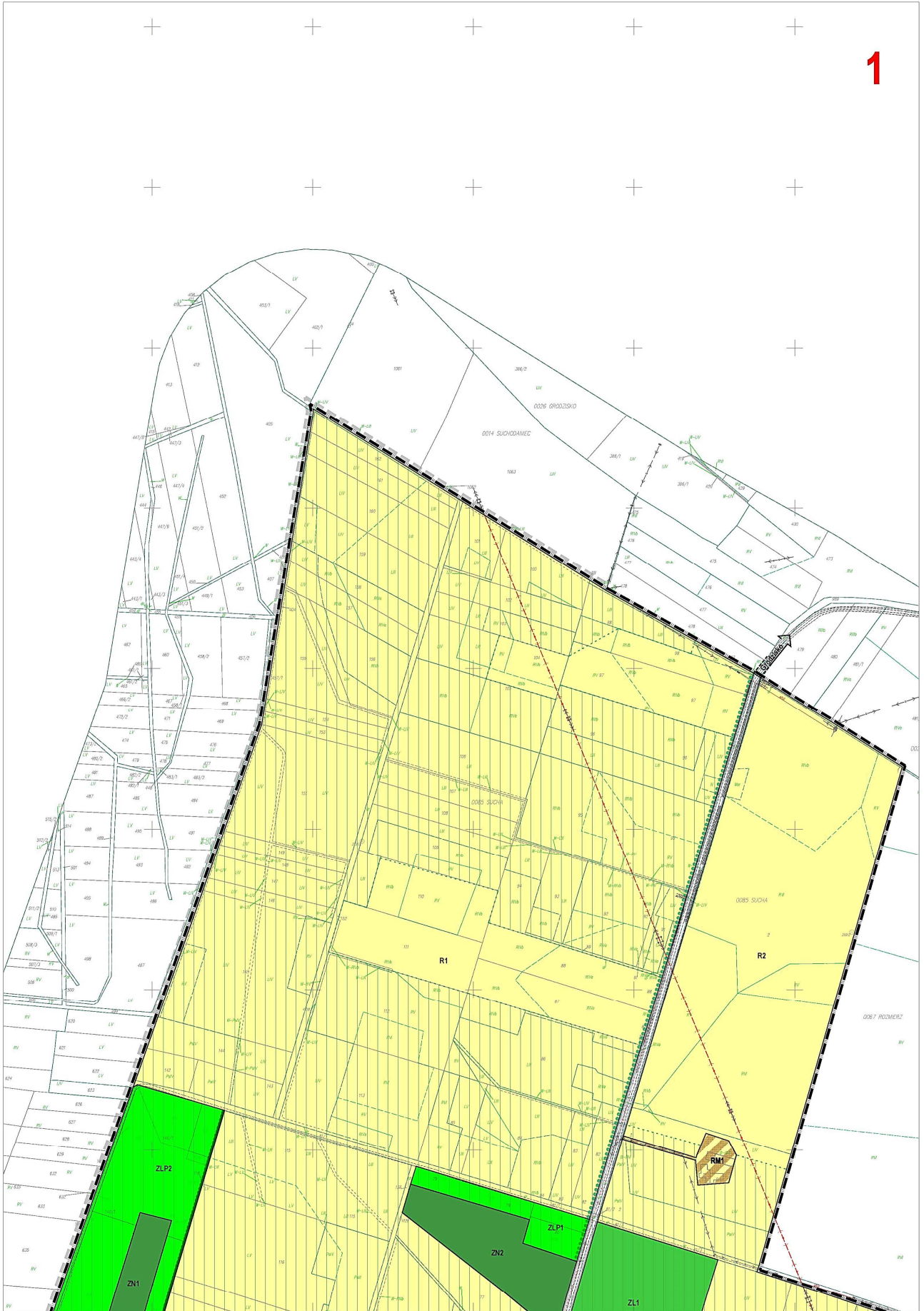


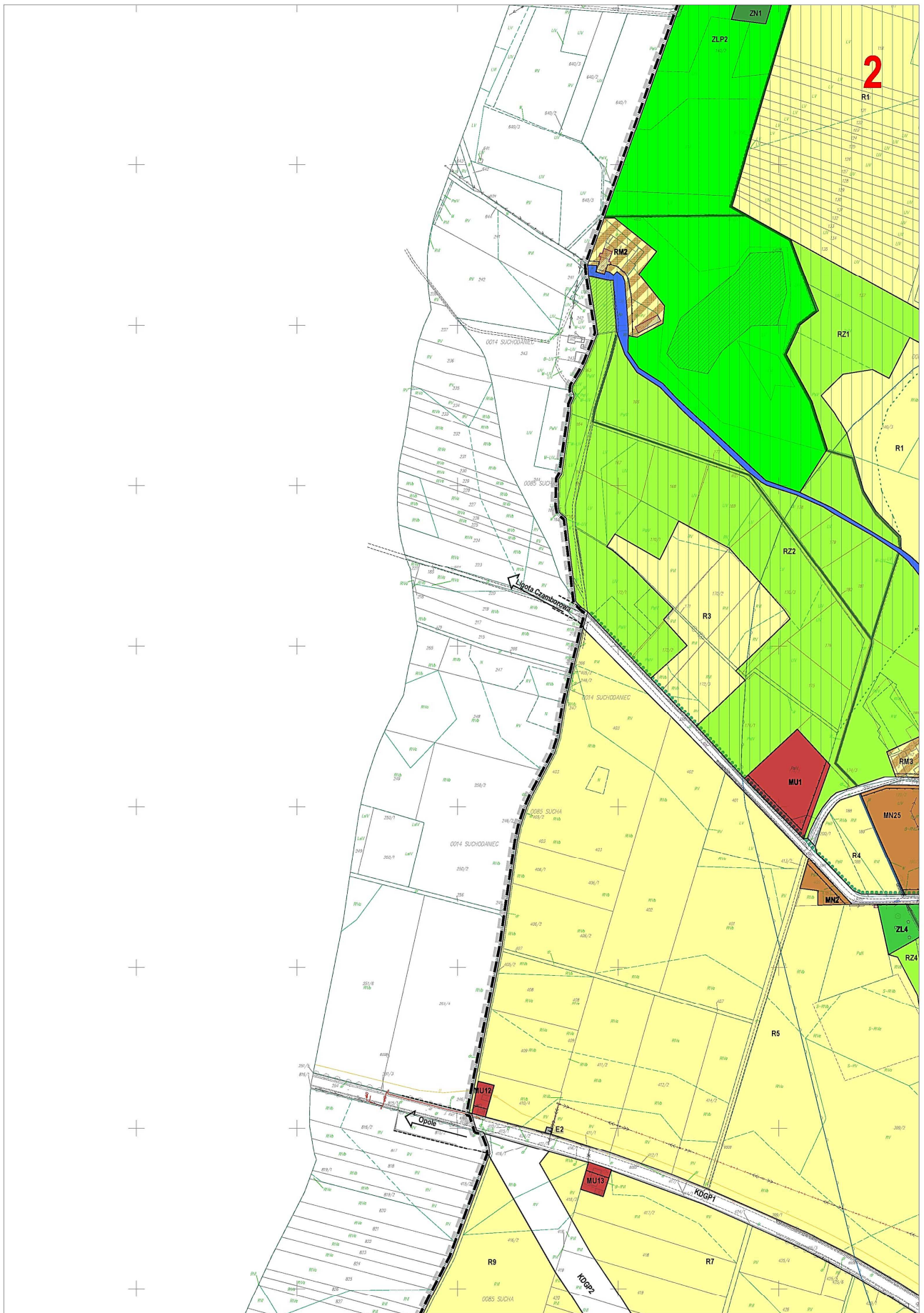
Zespół projektowy:
mgr inż. Marcin Gajewski - główny projektant

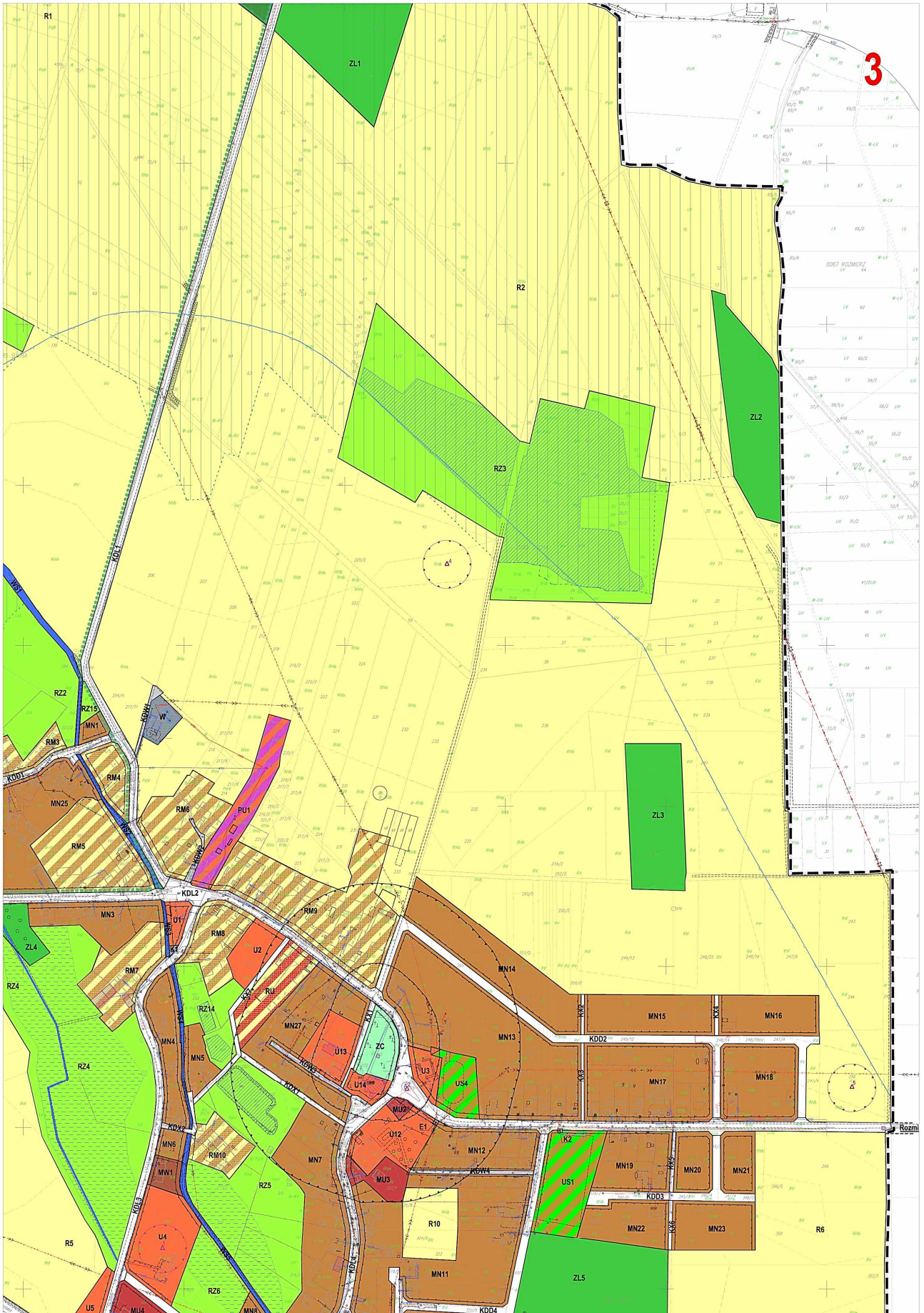
mgr inż. Dominika Stula-Nankiewicz - asystent projektanta

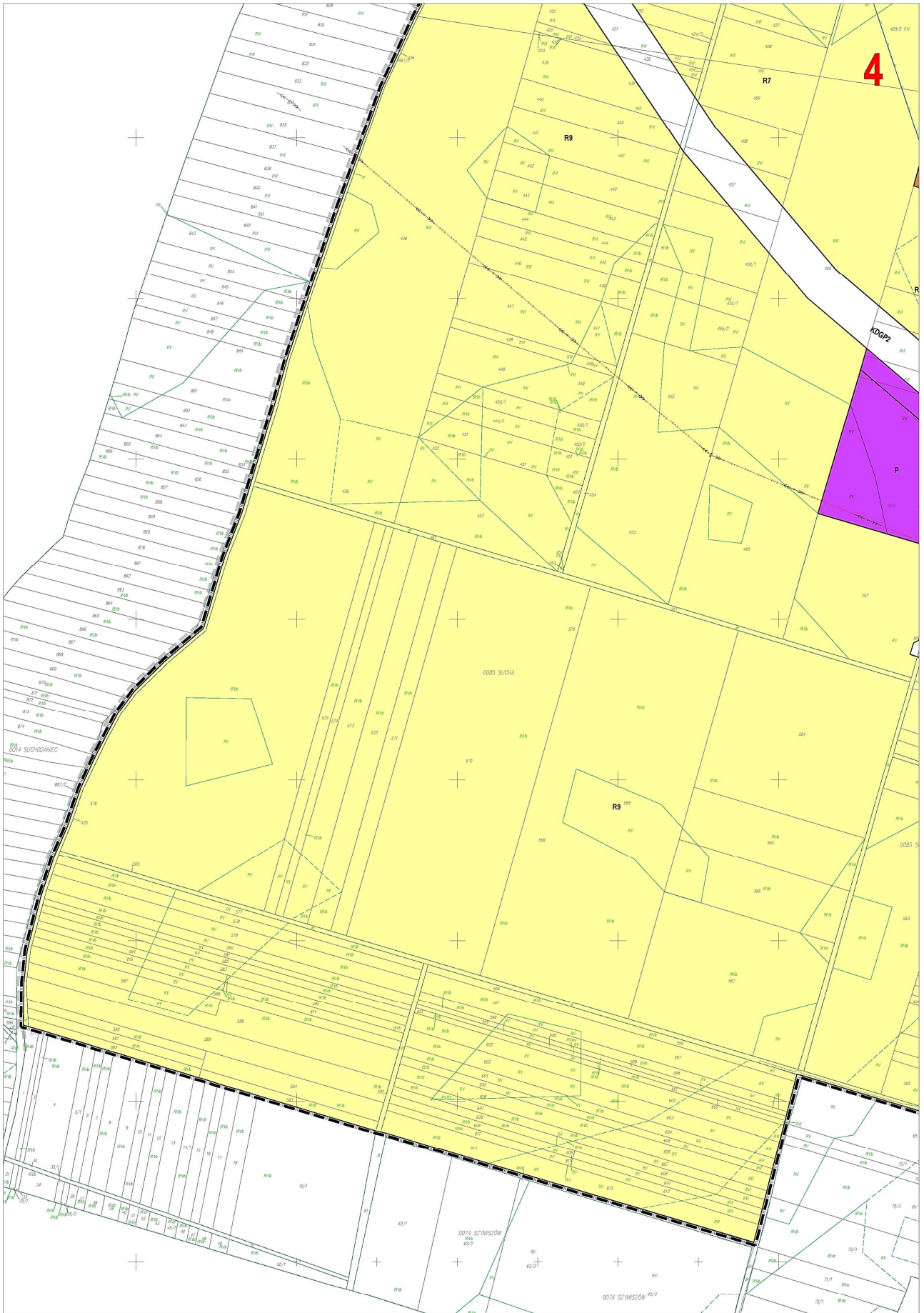
Wzys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/25/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2009 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr 185/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

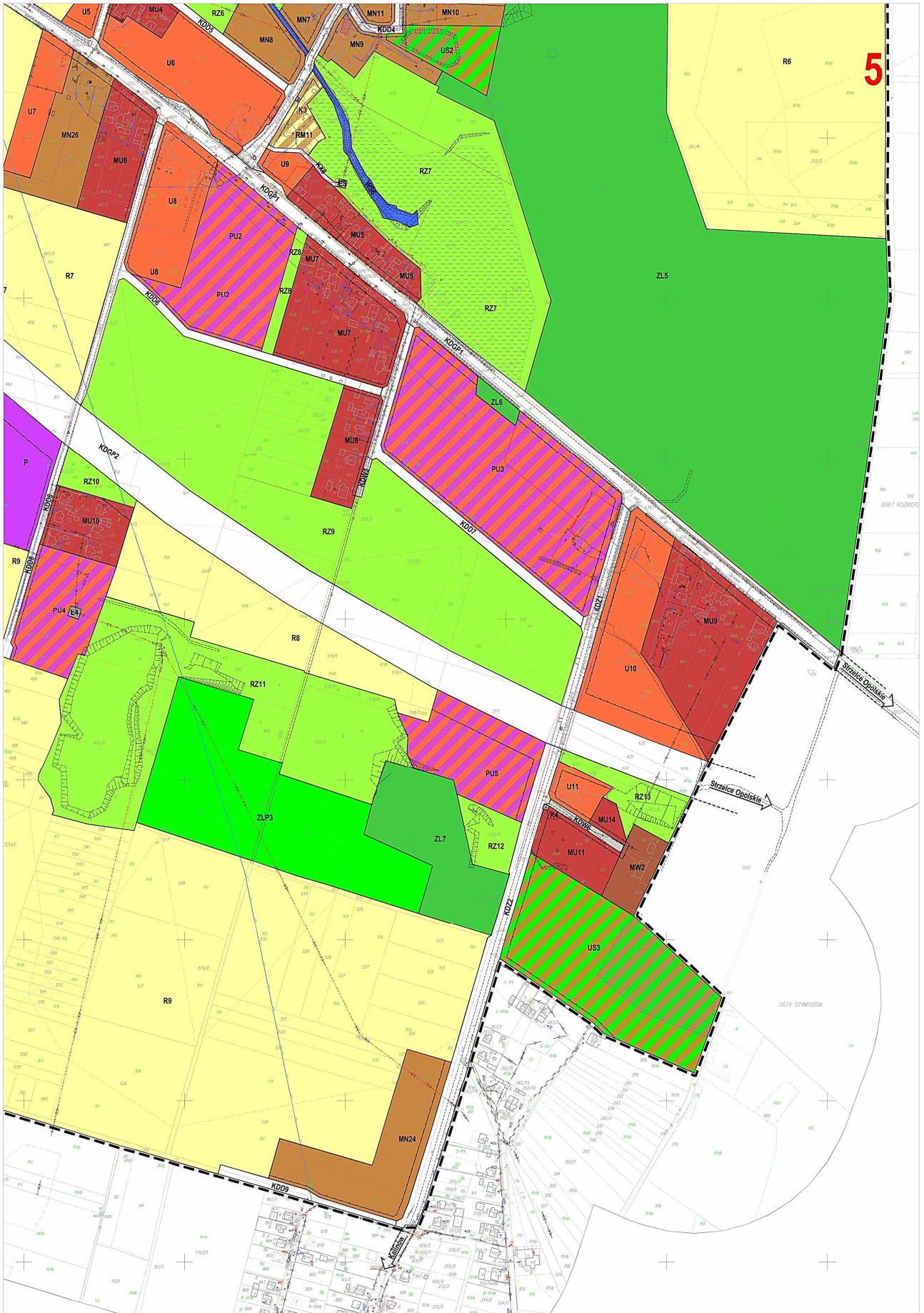












Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha” w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 9 sierpnia 2016 r., z dnia 8 listopada 2016 r., z dnia 25 stycznia 2017 r. oraz z dnia 9 czerwca 2017 r. wraz z ich uzasadnieniem faktycznym i prawnym:

- 1) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej utrzymania dotychczasowego przeznaczenia części działek ozn. nr ewid. gruntu: 140/1, 140/2 i 140/3 wyłącznie pod działalność rolniczą, bez możliwości zalesienia, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
 - ustalenia projektu planu są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (teren oznaczony symbolem E2), które nakazują na tych terenach zwiększać powierzchnie terenów leśnych i odbudowywać powiązania ekologiczne izolowanych zespołów leśnych z korytarzami i sięgaczami ekologicznymi o znaczeniu lokalnym (E4). Dla przedmiotowego terenu zostało ustalone m.in. przeznaczenie podstawowe rolnicze (grunty orne przeznaczone do zalesienia), które jest przeznaczeniem równoważnym w stosunku do zalesienia, co oznacza, że teren może być wykorzystywany pod działalność rolniczą w sposób dotychczasowy oraz że zalesienie tego terenu jest jedną z możliwości jego zagospodarowania i nie jest obligatoryjne. W studium w kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla terenu E2 zapisano m.in. „Zachować sposób użytkowania obszaru oraz przywracać jego powiązania zewnętrzne z lokalnymi korytarzami i sięgaczami ekologicznymi (...)”;
- 2) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 2, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 480 pod publiczny ciąg pieszo-jezdny, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
 - przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną spełniającą poprawnie swoją funkcję. Ujmowanie tak niewielkich dojazdów jako drogi publiczne rodzi znacząco negatywne skutki finansowe dla gminy;
- 3) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 3, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 480 pod publiczny ciąg pieszo-jezdny, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
 - przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną spełniającą poprawnie swoją funkcję. Ujmowanie tak niewielkich dojazdów jako drogi publiczne rodzi znacząco negatywne skutki finansowe dla gminy;
- 4) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 4, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 480 pod publiczny ciąg pieszo-jezdny, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
 - przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną spełniającą poprawnie swoją funkcję. Ujmowanie tak niewielkich dojazdów jako drogi publiczne rodzi znacząco negatywne skutki finansowe dla gminy;
- 5) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 5, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r.,

dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 480 pod publiczny ciąg pieszo-jezdny, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną spełniającą poprawnie swoją funkcję. Ujmowanie tak niewielkich dojazdów jako drogi publiczne rodzi znacząco negatywne skutki finansowe dla gminy;

6) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 6, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 475 pod publiczny ciąg pieszo-jezdny, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną spełniającą poprawnie swoją funkcję. Ujmowanie tak niewielkich dojazdów jako drogi publiczne rodzi znacząco negatywne skutki finansowe dla gminy;

7) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 7, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 475 pod publiczny ciąg pieszo-jezdny, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną spełniającą poprawnie swoją funkcję. Ujmowanie tak niewielkich dojazdów jako drogi publiczne rodzi znacząco negatywne skutki finansowe dla gminy;

8) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 8, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki ozn. nr ewid. gruntu 399/2 z terenów trwałych użytków zielonych na cele związane z budową domu weselnego wraz z parkingiem, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- przedmiotowa nieruchomość leży poza tzw. „granicą urbanizacji” określoną na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym dopuszczenie zabudowy w planie miejscowym spowodowałoby wadę prawną, polegającą na naruszeniu ustaleń studium;

9) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 9, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej braku zgody na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr: 430/4, 430/6 i 468/5 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz upraw polowych i ogrodniczych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym) na funkcję mieszkaniowo-usługową oraz braku zgody na przeznaczenie terenów sąsiednich wymienionych w treści uwagi na tereny zabudowy usługowej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- zagospodarowanie nieruchomości od strony drogi krajowej nr 94, zajętych przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jest zgodne z projektowanym przeznaczeniem o symbolu MU, natomiast realizacja działalności usługowej nie jest obligatoryjna. Rozszerzenie przeznaczenia nieruchomości sąsiednich nastąpiło w odpowiedzi na wnioski właścicieli. Analiza zgodności tych wniosków z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium wykazała, że zaproponowana zmiana przeznaczenia jest uzasadniona, również z uwagi na sąsiedztwo dróg wysokiej klasy. W związku z tym uznaje się, że brak jest podstaw do negatywnego rozpatrzenia wniosków, o których mowa powyżej. W tym kontekście mniejszościowy sprzeciw wobec przeznaczeń ustalonych na gruntach niebędących własnością autora uwagi, również nie może stanowić motywu do wycofania się z przyjętych rozwiązań planistycznych - wynikających wprost z rozpatrzenia wniosków. W ślad za tym rozstrzygnięcie uwagi należy ograniczyć jedynie do tych nieruchomości, w stosunku do których autor określa swoją wolę;

10) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 10, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej braku zgody na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr: 430/4, 430/6 i 468/5 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz upraw polowych i ogrodniczych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym) na funkcję mieszkaniowo-usługową oraz braku zgody na przeznaczenie terenów sąsiednich wymienionych w treści uwagi na tereny zabudowy usługowej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- zagospodarowanie nieruchomości od strony drogi krajowej nr 94, zajętych przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jest zgodne z projektowanym przeznaczeniem o symbolu MU, natomiast realizacja działalności usługowej nie jest obligatoryjna. Rozszerzenie przeznaczenia nieruchomości sąsiednich nastąpiło w odpowiedzi na wnioski właścicieli. Analiza zgodności tych wniosków z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium wykazała, że zaproponowana zmiana przeznaczenia jest uzasadniona, również z uwagi na sąsiedztwo dróg wysokiej klasy. W związku z tym uznaje się, że brak jest podstaw do negatywnego rozpatrzenia wniosków, o których mowa powyżej. W tym kontekście mniejszościowy sprzeciw wobec przeznaczeń ustalonych na gruntach niebędących własnością autora uwagi, również nie może stanowić motywu do wycofania się z przyjętych rozwiązań planistycznych - wynikających wprost z rozpatrzenia wniosków. W ślad za tym rozstrzygnięcie uwagi należy ograniczyć jedynie do tych nieruchomości, w stosunku do których autor określa swoją wolę;
- 11) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 11, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r., dotyczącej zmniejszenia przyjętej dla terenu MU9 wysokości stawki procentowej z 25% do 5%, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- ustalenie stawki 25% dla tego rodzaju przeznaczenia jest zgodne z ogólnie przyjętym standardem dla całej gminy. W planach miejscowych przyjęto ogólną zasadę jednakowej opłaty planistycznej dla terenów mieszkaniowo-usługowych w wysokości 25%. Odstępstwo od tej zasady byłoby nierównym traktowaniem wobec prawa. Ponadto stawka ta ma zastosowanie jedynie do szacowanego wzrostu wartości nieruchomości lub ich części na skutek uchwalenia planu miejscowego oraz jedynie w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia wejścia planu w życie;
- 12) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej utrzymania zaplanowanego sposobu przeznaczenia działki gminnej ozn. nr ewid. gruntu 200/1 zgodnie z propozycją przedstawioną na ponownym wyłożeniu (teren MN25), uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- utrzymano przeznaczenie pod MN25 tylko części wnioskowanego obszaru działki gminnej nr 200/1, pozostała część tej działki nadal wchodzić będzie w skład terenu KDD1. W związku z koniecznością zapewnienia dostępu do drogi działkom nr 197 i 196, na powiększenie terenu MN25 została przeznaczona mniejsza część działki nr 200/1, w stosunku do rozwiązania przedstawionego na drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 13) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 2, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej utrzymania zaplanowanego sposobu przeznaczenia działki gminnej ozn. nr ewid. gruntu 200/1 zgodnie z propozycją przedstawioną na ponownym wyłożeniu (teren MN25), uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- utrzymano przeznaczenie pod MN25 tylko części wnioskowanego obszaru działki gminnej nr 200/1, pozostała część tej działki nadal wchodzić będzie w skład terenu KDD1. W związku z koniecznością zapewnienia dostępu do drogi działkom nr 197 i 196, na powiększenie terenu MN25 została przeznaczona mniejsza część działki nr 200/1, w stosunku do rozwiązania przedstawionego na drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 14) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 3, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej wyznaczenia na rysunku planu drogi wewnętrznej do terenu MU6, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- z uwagi na brak drogowej działki gminnej z tyłu nieruchomości nie wyznaczono drogi publicznej. Nie wyznaczono również drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna może być realizowana w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności jej graficznego wyznaczenia na rysunku projektu planu, na zasadach i warunkach wspólnie ustalonych między właścicielami nieruchomości, przez które będzie przebiegać. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

- 15) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 4, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej przeznaczenia części działki gminnej ozn. nr ewid. gruntu 200/1 wchodzącej w skład terenu MN25 w całości pod drogę publiczną klasy dojazdowej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- utrzymano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN25) części działki gminnej nr 200/1, umożliwiając w ten sposób powiększenie nieruchomości sąsiedniej (działki nr 198/3). Przedmiotowa działka drogowa ma nieregularny kształt, więc jej części niezwiązane funkcjonalnie z drogą, po ustaleniu regularnego pasa drogowego, można przeznaczyć na powiększenie terenu MN25. Tym samym zwiększono szerokość części pasa drogowego przed mostem i zapewniono miejsce do mijania się pojazdów;
- 16) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 5, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej przeznaczenia części działki gminnej ozn. nr ewid. gruntu 200/1 wchodzącej w skład terenu MN25 w całości pod drogę publiczną klasy dojazdowej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- utrzymano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN25) części działki gminnej nr 200/1, umożliwiając w ten sposób powiększenie nieruchomości sąsiedniej (działki nr 198/3). Przedmiotowa działka drogowa ma nieregularny kształt, więc jej części niezwiązane funkcjonalnie z drogą, po ustaleniu regularnego pasa drogowego, można przeznaczyć na powiększenie terenu MN25. Tym samym zwiększono szerokość części pasa drogowego przed mostem i zapewniono miejsce do mijania się pojazdów oraz dostęp do działki nr 197;
- 17) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 6, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 201, częściowo zajętej przez teren drogi publicznej KDD1, w całości pod zabudowę mieszkaniową, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- droga nie została zlikwidowana na całości fragmentu działki nr 201 przeznaczonego dotychczas na KDD1 ze względu na potrzebę poszerzenia pasa drogowego do minimalnej szerokości wymaganej przepisami o drogach publicznych dla dróg dojazdowych wynoszącej 10 m. Minimalna szerokość drogi publicznej musi spełniać przepisy prawa, w tym rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia tylko w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic (dróg) w liniach rozgraniczających. Dokonana została korekta przebiegu drogi KDD1 polegająca na zmniejszeniu jej szerokości w liniach rozgraniczających z 10 m na 8 m. Tylko część działki nr 201 przeznaczona dotychczas na KDD1 zostanie włączona do terenu RM3 (pas szerokości ok. 2 m);
- 18) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 7, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej przeznaczenia części działki gminnej ozn. nr ewid. gruntu 200/1 wchodzącej w skład terenu MN25 w całości pod drogę publiczną klasy dojazdowej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:
- część działki gminnej nr 200/1 nadal wchodzi w skład terenu MN25. Działka drogowa ma nieregularny kształt, więc jej części niezwiązane funkcjonalnie z drogą, po ustaleniu regularnego pasa drogowego, można przeznaczyć na powiększenie terenu MN25. Tym samym zwiększono szerokość części pasa drogowego przed mostem i zapewniono miejsce do mijania się pojazdów;
- 19) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 8, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej braku akceptacji na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr: 430/4, 430/6 i 468/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez zaplanowanej drogi dojazdowej do tych nieruchomości z wjazdem od ul. Leśnej oraz propozycji zmiany przeznaczenia terenów sąsiednich wymienionych w treści uwagi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- nie zmieniono przeznaczeń terenów usługowych w sąsiedztwie nieruchomości, których dotyczy uwaga (tereny U5 i U6), ponieważ nieruchomości te zgodnie z obowiązującym planem są przeznaczone na cele usługowe. Tereny te nie są przedmiotem ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Nie wyznaczono drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z wjazdem od ul. Leśnej z uwagi na brak drogowej działki gminnej z tyłu nieruchomości. Nie wyznaczono również drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna może być realizowana w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności jej graficznego wyznaczania na rysunku projektu planu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania w przeliczeniu na użytkowników tej drogi. Wyznaczanie tego typu dróg dojazdowych do niewielkiej liczby działek budowlanych, jako drogi publicznej, jest nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia;

20) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 9, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej braku akceptacji na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr: 430/4, 430/6 i 468/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez zaplanowanej drogi dojazdowej do tych nieruchomości z wjazdem od ul. Leśnej oraz propozycji zmiany przeznaczenia terenów sąsiednich wymienionych w treści uwagi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wielorodziną, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- nie zmieniono przeznaczeń terenów usługowych w sąsiedztwie nieruchomości, których dotyczy uwaga (tereny U5 i U6), ponieważ nieruchomości te zgodnie z obowiązującym planem są przeznaczone na cele usługowe. Tereny te nie są przedmiotem ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Nie wyznaczono drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z wjazdem od ul. Leśnej z uwagi na brak drogowej działki gminnej z tyłu nieruchomości. Nie wyznaczono również drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna może być realizowana w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności jej graficznego wyznaczania na rysunku projektu planu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania w przeliczeniu na użytkowników tej drogi. Wyznaczanie tego typu dróg dojazdowych do niewielkiej liczby działek budowlanych, jako drogi publicznej, jest nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia;

21) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 10, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej braku akceptacji na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr: 430/4, 430/6 i 468/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez zaplanowanej drogi dojazdowej do tych nieruchomości z dojazdem od ul. Leśnej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- nie wyznaczono drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) z wjazdem od ul. Leśnej. Drogi dojazdowe na „innych obszarach Suchej” są powtórzeniem ustaleń obowiązującego planu miejscowego z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania. Zgodnie z przepisami o drogach publicznych droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania w przeliczeniu na użytkowników tej drogi. Wyznaczanie tego typu dróg dojazdowych do niewielkiej liczby działek budowlanych, jako drogi publicznej, jest nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia. Pozostała część uwagi nie odnosi się do rysunku projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – w tej części jest bezprzedmiotowa;

22) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 11, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2016 r. do 10 października 2016 r., dotyczącej braku akceptacji na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr: 430/4, 430/6 i 468/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez zaplanowanej drogi dojazdowej do tych nieruchomości z dojazdem od ul. Leśnej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- nie wyznaczono drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) z wjazdem od ul. Leśnej. Drogi dojazdowe na „innych obszarach Suchej” są powtórzeniem ustaleń obowiązującego planu miejscowego z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania. Zgodnie z przepisami o drogach publicznych droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania w przeliczeniu na użytkowników tej drogi. Wyznaczanie tego typu dróg dojazdowych do niewielkiej liczby działek budowlanych, jako drogi publicznej, jest nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia. Pozostała część uwagi nie odnosi się do rysunku projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – w tej części jest bezprzedmiotowa;

23) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2016 r. do 3 stycznia 2017 r., dotyczącej wycięcia tui, która stoi na wjeździe do posesji, oraz przeznaczenia działki gminnej oznaczonej w planie jako MN25 na drogę publiczną w granicach terenu KDD1, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- uwaga w zakresie wycięcia krzewu z gatunku „tuja” wykracza poza ustawowy zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia części działki gminnej nr 200/1 przeznaczonej pod teren MN25 na cele poszerzenia terenu drogi dojazdowej KDD1, ponieważ droga ta na odcinku w bezpośrednim sąsiedztwie mostu posiada minimalną wymaganą przepisami prawa szerokość dla drogi dojazdowej - 10 m, natomiast „zatoczka” obsługująca sąsiednie posesje jest szerokości około 8 m. Szerokość taka umożliwi urządzenie dwóch pasów ruchu o szerokości 2,5 m do poruszania się pojazdów w obydwu kierunkach, a także chodnika. Zaplanowane wymiary są wystarczające dla obsługi komunikacyjnej zarówno przyległych nieruchomości, jak i przejazdu przez mostek rzeczny;

24) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 2, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2016 r. do 3 stycznia 2017 r., dotyczącej braku akceptacji na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr 430/6 i 468/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) bez zaplanowania drogi dojazdowej do tych nieruchomości od ulicy Leśnej uniemożliwiającej korzystanie z tych terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem oraz użytkowanie tych terenów zgodnie z ich nowym przeznaczeniem, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- nie wyznaczono drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) z wjazdem od ul. Leśnej z uwagi na brak drogowej działki gminnej w tym miejscu. Nie wyznaczono również drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna może być realizowana w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności jej graficznego wyznaczenia na rysunku projektu planu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania w przeliczeniu na użytkowników tej drogi. Wyznaczanie tego typu dróg dojazdowych do niewielkiej liczby działek budowlanych, jako drogi publicznej, jest nieuzasadnione ekonomicznie. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) odbywa się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 94. Dojazd do tyłów nieruchomości może zostać zapewniony poprzez drogę wewnętrzną, której przebieg uzgadniają ze sobą właściciele przedmiotowych nieruchomości (w tym przypadku kilka nieruchomości). Droga taka winna posiadać parametry określone w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania;

25) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 3, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2016 r. do 3 stycznia 2017 r., dotyczącej braku akceptacji na dokonywanie zmiany przeznaczenia działek nr 430/6 i 468/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) bez zaplanowania drogi dojazdowej do tych nieruchomości od ulicy Leśnej uniemożliwiającej korzystanie z tych terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem oraz użytkowanie tych terenów zgodnie z ich nowym przeznaczeniem, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- nie wyznaczono drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) z wjazdem od ul. Leśnej z uwagi na brak drogowej działki gminnej w tym miejscu. Nie wyznaczono również drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna może być realizowana w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności jej graficznego wyznaczania na rysunku projektu planu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania w przeliczeniu na użytkowników tej drogi. Wyznaczanie tego typu dróg dojazdowych do niewielkiej liczby działek budowlanych, jako drogi publicznej, jest nieuzasadnione ekonomicznie. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) odbywa się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 94. Dojazd do tyłów nieruchomości może zostać zapewniony poprzez drogę wewnętrzną, której przebieg uzgadniają ze sobą właściciele przedmiotowych nieruchomości (w tym przypadku kilka nieruchomości). Droga taka winna posiadać parametry określone w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania;

26) nie uwzględnia się w części uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2017 r. do 24 maja 2017 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu MU6 z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi podstawowe przeznaczenie terenu MU6. Natomiast ustalone dla tego terenu równoważne przeznaczenie podstawowe na cele usługowe nie obliuguje właściciela nieruchomości do realizacji obiektów usługowych. Zatem cała nieruchomość, zgodnie z zapisami projektu planu, może być przeznaczona na cele mieszkaniowe. Autor uwagi nie wniósł przy tym sprzeciwu odnośnie funkcji usługowej terenów, a jedynie wnioskuje o przeznaczenie wszystkich działek wymienionych w treści uwagi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

27) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 2, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2017 r. do 24 maja 2017 r., dotyczącej akceptacji rozwiązania polegającego na ustaleniu terenu drogi dojazdowej (drogi wewnętrznej KDW7) do działki nr 468/5 z wjazdem od ulicy Leśnej, przy jednoczesnym sprzeciwie wobec przyjęcia przez gminę zmiany dotychczasowego przeznaczenia działki nr 468/5 z terenu upraw ogrodniczych i upraw polowych (RO) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) bez zaplanowania drogi dojazdowej od ulicy Leśnej oraz wobec przeznaczenia sąsiednich terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- w związku z uwzględnieniem wniesionych przez inne osoby uwag dotyczących sprzeciwu wobec ustalenia drogi wewnętrznej KDW7 – usunięto teren tej drogi. Przeznaczenie nieruchomości należących do osób fizycznych na drogę wewnętrzną, wbrew woli ich właścicieli, jest niecelowe. Teren KDW7 może w przyszłości stanowić ograniczenie w swobodnym wykonywaniu prawa własności, nie spełniając prawidłowo swojej funkcji (w przypadku braku realizacji drogi). Władztwo planistyczne gminy jest niewystarczające, aby nakazać właścicielom nieruchomości realizację drogi wewnętrznej we własnym zakresie i na własny koszt. Drogi wewnętrzne mogą być realizowane w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności ich graficznego wyznaczenia na rysunku planu. Dojazd do tyłów nieruchomości na terenie MN26 może zostać zapewniony poprzez drogę wewnętrzną, której przebieg uzgodnią ze sobą właściciele przedmiotowych nieruchomości (w tym przypadku kilka nieruchomości). Droga taka winna posiadać parametry określone w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natomiast wyznaczenie drogi publicznej klasy dojazdowej w miejsce ww. drogi wewnętrznej dla obsługi tylnych części kilku działek, bez połączenia z siecią dróg publicznych, jest nieekonomiczne i niecelowe. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania tej drogi przez gminę w przeliczeniu na jej użytkowników. Należy podkreślić, że istniejąca obsługa komunikacyjna terenu MN26 odbywa się poprzez zjazdy z drogi krajowej nr 94, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć nie tylko bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną, lecz również dostęp do niej przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, których to kwestii ustalenia planu nie regulują. W związku z powyższym teren KDW7 zostaje usunięty z projektu planu, zaś przyległe tereny dostosowuje się odpowiednio. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Tak więc wnioskowana działka może być w dalszym ciągu użytkowana rolniczo, a po zrealizowaniu drogi wewnętrznej lub zapewnieniu służebności drogowej może być zagospodarowana zgodnie z określonym przeznaczeniem w planie (MN26) w przypadku jej podziału. Zmiana przeznaczenia nieruchomości sąsiednich nastąpiła w odpowiedzi na wnioski i złożone uwagi właścicieli. Analiza zgodności tych wniosków z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium wykazała, że zaproponowana zmiana przeznaczenia jest uzasadniona i realizuje interesy mieszkańców. W związku z tym uznaje się, że brak jest podstaw do negatywnego rozpatrzenia wniosków, o których mowa powyżej. W tym kontekście mniejszościowy sprzeciw wobec przeznaczeń ustalonych na gruntach niebędących własnością autora uwagi, również nie może stanowić motywu do wycofania się z przyjętych rozwiązań planistycznych - wynikających wprost z rozpatrzenia wniosków. Jest to istotne z uwagi na fakt, że sąsiadujące bezpośrednio działki mają przeznaczenie identyczne jak przeznaczenie działki autora uwagi;

28) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 3, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2017 r. do 24 maja 2017 r., dotyczącej akceptacji rozwiązania polegającego na ustaleniu terenu drogi dojazdowej (drogi wewnętrznej KDW7) do działki nr 468/5 z wjazdem od ulicy Leśnej, przy jednoczesnym sprzeciwie wobec przyjęcia przez gminę zmiany dotychczasowego przeznaczenia działki nr 468/5 z terenu upraw ogrodniczych i upraw polowych (RO) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN26) bez zaplanowania drogi dojazdowej od ulicy Leśnej oraz wobec przeznaczenia sąsiednich terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- w związku z uwzględnieniem wniesionych przez inne osoby uwag dotyczących sprzeciwu wobec ustalenia drogi wewnętrznej KDW7 – usunięto teren tej drogi. Przeznaczenie nieruchomości należących do osób fizycznych na drogę wewnętrzną, wbrew woli ich właścicieli, jest niecelowe. Teren KDW7 może w przyszłości stanowić ograniczenie w swobodnym wykonywaniu prawa własności, nie spełniając prawidłowo swojej funkcji (w przypadku braku realizacji drogi). Władztwo planistyczne gminy jest niewystarczające, aby nakazać właścicielom nieruchomości realizację drogi wewnętrznej we własnym zakresie i na własny koszt. Drogi wewnętrzne mogą być realizowane w ramach danej jednostki terenowej bez konieczności ich graficznego wyznaczenia na rysunku planu. Dojazd do tyłów nieruchomości na terenie MN26 może zostać zapewniony poprzez drogę wewnętrzną, której przebieg uzgodnią ze sobą właściciele przedmiotowych nieruchomości (w tym przypadku kilka nieruchomości). Droga taka winna posiadać parametry określone w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natomiast wyznaczenie drogi publicznej klasy dojazdowej w miejsce ww. drogi wewnętrznej dla obsługi tylnych części kilku działek, bez połączenia z siecią dróg publicznych, jest nieekonomiczne i niecelowe. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, droga taka musiałaby mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz plac do zawracania, co generuje stosunkowo duże koszty realizacji i utrzymania tej drogi przez gminę w przeliczeniu na jej użytkowników. Należy podkreślić, że istniejąca obsługa komunikacyjna terenu MN26 odbywa się poprzez zjazdy z drogi krajowej nr 94, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć nie tylko bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną, lecz również dostęp do niej przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, których to kwestii ustalenia planu nie regulują. W związku z powyższym teren KDW7 zostaje usunięty z projektu planu, zaś przyległe tereny dostosowuje się odpowiednio. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Tak więc wnioskowana działka może być w dalszym ciągu użytkowana rolniczo, a po zrealizowaniu drogi wewnętrznej lub zapewnieniu służebności drogowej może być zagospodarowana zgodnie z określonym przeznaczeniem w planie (MN26) w przypadku jej podziału. Zmiana przeznaczenia nieruchomości sąsiednich nastąpiła w odpowiedzi na wnioski i złożone uwagi właścicieli. Analiza zgodności tych wniosków z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium wykazała, że zaproponowana zmiana przeznaczenia jest uzasadniona i realizuje interesy mieszkańców. W związku z tym uznaje się, że brak jest podstaw do negatywnego rozpatrzenia wniosków, o których mowa powyżej. W tym kontekście mniejszościowy sprzeciw wobec przeznaczeń ustalonych na gruntach niebędących własnością autora uwagi, również nie może stanowić motywu do wycofania się z przyjętych rozwiązań planistycznych - wynikających wprost z rozpatrzenia wniosków. Jest to istotne z uwagi na fakt, że sąsiadujące bezpośrednio działki mają przeznaczenie identyczne jak przeznaczenie działki autora uwagi.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/276/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 czerwca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha, w planie nie występują nowe (w stosunku do obowiązującego dotychczas planu) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagające rozstrzygnięcia o zasadach ich finansowania oraz o sposobie ich realizacji.

2. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak w zapisach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.