

**UCHWAŁA NR XLIV/333/2014  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 19 lutego 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238), w związku z Uchwałą Nr XXIII/153/2012 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1**

**Zakres i przedmiot ustaleń planu**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna 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.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna”.

3. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna”, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar ewidencyjny wsi Ligota Górna.

4. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

§ 2. 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) w § 9 -10 – przeznaczenie terenów;
- 2) w § 11 - 15 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) w § 16 - 20 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) w § 21 - 23 – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) w § 24 - 25 – ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 6) w § 26 - 33 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 7) w § 34 - 57 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2;
- 8) w § 58 – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) w § 59 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W planie szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 8MNU, 10MNU, 1MN i 2MN. Dla pozostałych terenów nie określono zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

3. W planie nie określono wymaganych obligatoryjnie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów poza uwzględnionymi w ust. 1 pkt 3, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ w granicach planu takie obiekty, tereny i obszary nie występują.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) zabytki objęte ochroną konserwatorską, w tym:
  - a) zabytkowe budynki,
  - b) zabytkowa stacja transformatorowa,
  - c) stanowiska archeologiczne;
- 5) układ budynków i kierunek kalenicy dachu do zachowania;
- 6) kapliczka do zachowania;
- 7) jar objęty ochroną naturalnego ukształtowania terenu;
- 8) zadrzewienia do zachowania;
- 9) projektowany kierunek głównej kalenicy dachu.

2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku planu są:

- 1) w przypadku elementów projektowanych – proponowanymi, ale nieobowiązującymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku elementów istniejących – elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

## **Rozdział 2** **Definicje i zasady ogólne**

§ 5. 1. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **budynek gospodarczy** – budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych oraz garaż, dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych, znajdujące się w granicach jednej nieruchomości z budynkiem mieszkalnym lub lokalem mieszkalnym;
- 2) **budynek podstawowy** – budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz budynek usługowy na terenach usługowych;
- 3) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami: garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy usługowej, służący potrzebom obiektu usługowego, na terenie którego jest zlokalizowany;
- 4) **budynek sąsiedni** – najbliższy budynek podstawowy w tym samym ciągu zabudowy;
- 5) **chów i hodowla** – budowa budynków inwentarskich oraz związanych z nimi budowli rolniczych;



- 6) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy;
- 7) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, dodatkowo nie wymagająca:
  - a) sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie indywidualnej decyzji administracyjnej,
  - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, wiaty, place postojowe poza wymaganymi miejscami do parkowania, itp.),
  - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t;
- 8) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza nie wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz nie powodująca:
  - a) przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
  - b) przekroczenia standardów emisyjnych;
- 9) **działka budowlana** – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **elewacja frontowa** – elewacja od strony drogi obsługującej teren, na którym znajduje się budynek;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od ulicy (drogi), mierzoną do frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków pomocniczych i gospodarczych;
- 13) **linia zabudowy zgodna z przepisami odrębnymi** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określoną w przepisach odrębnych;
- 14) **minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni** – najmniejsza odległość sytuowania obiektów budowlanych przy drogach określona w przepisach odrębnych, stanowiąca linię zabudowy nieprzekraczalną;
- 15) **obiekt** – obiekt budowlany, lokal mieszkalny lub użytkowy, urządzenie budowlane;
- 16) **obszar urbanizacji** – rozumie się przez to planowany obszar zwartej zabudowy wsi obejmujący wszystkie tereny zabudowy (U, MNU, Et, MN, RM) wraz z obsługującymi je terenami komunikacji (1KDZ, KDD, KDP, KP, KDWo, KS) i ogrodami przydomowymi (RO);
- 17) **odbudowa** – odtworzenie budynku, który uległ rozbiórce;
- 18) **poddasze** – przestrzeń między dachem wysokim a kondygnacją niższą;
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 20) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
- 21) **rodzaje dachów** :
  - a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14°,
  - b) dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 15° ÷ 29°,
  - c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 30° ÷ 45°;
- 22) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 23) **teren** – fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 24) **usługi** – obiekty wolno stojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;



- 25) **usługi użyteczności publicznej** – usługi: kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, handlu detalicznego, gastronomii, noclegowe, rzemiosło usługowe i artystyczne oraz inne usługi bytowe i biurowe służące obsłudze ludności, w tym wykonywane w ramach „wolnych zawodów”, z wyłączeniem usług technicznych;
- 26) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (np. obuwia, odzieży, zegarków), itp.;
- 27) **usługi techniczne** – usługi wykonywane w warsztatach, takie jak: naprawy samochodów, naprawy ciągników, usługi lakiernicze, blacharskie, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie, itp.;
- 28) **usługi agroturystyczne** – działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nieobjęta podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 29) **wymiana** – budowa nowego budynku w miejscu budynku, który uległ rozbiórce;
- 30) **wyciąg bezpodporowy** – wyciąg narciarski służący do wciągania narciarzy i snowboardzistów do góry wzdłuż stoku, składający się z długiej liny i dwóch kół umieszczonych na początku i końcu wyciągu, z których jedno napędzane jest silnikiem elektrycznym i ciągnie linę;
- 31) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami** – rozumie się przez to:
- budynki wolno stojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o dowolnej powierzchni,
  - budynki wolno stojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, z jednym towarzyszącym budynkiem usługowym w granicach tej samej działki budowlanej;
- 32) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe.

2. Do terminów określających wszelkie roboty budowlane oraz niezdefiniowane w ust. 1 rodzaje zabudowy i rodzaje obiektów budowlanych stosuje się odpowiednio definicje określone w przepisach budowlanych.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w § 9, można z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) lokalizować nowe obiekty oraz odbudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i przebudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) lokalizować budynki gospodarcze i pomocnicze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy;
- 3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się – pod warunkiem zgodności z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej – sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadkach określonych w przepisach budowlanych oraz w przypadkach:

- 1) przebudowy i odbudowy istniejących budynków;
- 2) budowy budynków bliźniaczych;
- 3) budowy budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do pełnej ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce.



§ 8. 1. Istniejące obiekty użytkowane niezgodnie z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy oraz remontowane i przebudowywane, bez prawa rozbudowy, jeśli:

- 1) powstały zgodnie z przepisami;
- 2) są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w Rozdziale 5;
- 3) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska.

2. Ustalone w przepisach szczegółowych zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów, a także w przypadku wymiany, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

### **Rozdział 3** **Przeznaczenie terenów**

§ 9. Obszar objęty planem dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MNU**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN**;
- 3) tereny użytkowane rolniczo, w tym:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **RM**,
  - b) teren zabudowy inwentarskiej w gospodarstwie rolnym – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **RP**,
  - c) tereny ogrodów przydomowych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **RO**,
  - d) tereny sadów – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **RS**,
  - e) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **R**,
  - f) teren rolniczy z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **R / US**;
- 4) tereny zieleni, w tym:
  - a) teren zieleni nieurządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZN**,
  - b) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZL**,
  - c) tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **ZLp**,
  - d) tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **ZLp / US**;
- 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) tereny drogi i ulicy publicznej klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**,
  - b) tereny ulic publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDD**,
  - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDP**,
  - d) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KP**,
  - e) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDWo**,
  - f) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDWr**,



g) tereny parkingów publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KS,

h) teren stacji transformatorowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym Et.

§ 10. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 9, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Dopuszcza się podziały geodezyjne istniejących nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku podziału;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne w celu regulacji i powiększenia nieruchomości sąsiednich pod warunkiem zachowania wymaganych odległości zabudowy od granic działek budowlanych oraz wymagań przeciwpożarowych określonych w przepisach odrębnych, a także zagwarantowania dostępu i racjonalnego korzystania z istniejących obiektów budowlanych.

§ 12. 1. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami ochrony krajobrazu kulturowego określonymi w § 16 oraz przepisami szczegółowymi.

2. W linii zabudowy obowiązującej należy sytuować budynki podstawowe; budynki pomocnicze i gospodarcze można sytuować w linii zabudowy obowiązującej jedynie w uzupełnieniu budynku podstawowego istniejącego w granicach tej samej działki budowlanej.

3. Linie zabudowy mogą być przekroczone o nie więcej niż 1,5 m przez okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem, a także części budynku takie jak: parterowy przedsionek, galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa, pod warunkiem nieprzekroczenia linii rozgraniczających tereny dróg i zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 13. Przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć materiałem tego samego rodzaju i koloru jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

§ 14. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się od strony ulic ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m.

2. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość.

3. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, z wyjątkiem:
  - a) filarów przy bramach i furtkach oraz murków wydzielających miejsca pojemników na odpady,
  - b) zachowania istniejących ogrodzeń kamiennych lub ich odtwarzania w projektowanych liniach rozgraniczających ulic;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

§ 15. 1. Za przestrzenie publiczne uznaje się tereny ulic, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i publicznych ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zabrania się:

- 1) sytuowania kiosków i straganów;
- 2) lokalizacji obiektów małej architektury oraz schodów, pochylni lub ramp ograniczających możliwość swobodnego przejścia;



3) sytuowania reklam, z wyłączeniem elementów informacji turystycznej takich jak: tablice informacyjne, drogowskazy, mapy, itp.

3. Nawierzchnie chodników w liniach rozgraniczających ulic oraz nawierzchnie ciągów pieszo-jezdnych i pieszych należy wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych.

4. Chodniki w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. 1. Na obszarze Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny oraz jego otuliny obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2006 r. Nr 33, poz. 1134) oraz w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 kwietnia 2009 r. Nr 25, poz. 412).

2. Uwzględniając przepisy aktów prawnych wymienionych w ust. 1 zakazuje się:

1) na obszarze Parku:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- c) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- d) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m oraz ogrodzeń z betonowych materiałów prefabrykowanych i ogrodzeń innych niż ażurowe z wyłączeniem murków wykonanych z lokalnego wapienia, przy czym zaleca się ogrodzenia z podmurówką i słupami wykonanymi z kamienia wapiennego, z zastrzeżeniem § 14,
- e) lokalizacji na terenach zabudowy zagrodowej (RM) i na terenie zabudowy inwentarskiej w gospodarstwie rolnym (RP) instalacji produkcji rolnej i innej o wysokości wyższej niż dwie wysokości najwyższych w gospodarstwie budynków mieszkalnych i gospodarczych;

2) na terenach rolnych i leśnych położonych na obszarze Parku:

- a) grodzenia działek, z wyłączeniem terenów hodowli zwierząt oraz czasowego grodzenia nowo założonych upraw leśnych oraz sadów, dla których dopuszcza się ogrodzenia zgodnie z warunkami określonymi w pkt 1 lit. d,
- b) dokonywania zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne;

3) lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć i elektrowni wiatrowych.

3. Uwzględniając określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, o którym mowa w ust. 1, ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz inne ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem, ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) nową zabudowę należy kształtować z zachowaniem następujących zasad:

- a) rzut prostokątny o stosunku boków co najmniej 1: 1,5,
- b) szerokość elewacji szczytowej winna być nie większa niż 10 m, z wyjątkiem budynków usługowych na terenach zabudowy usługowej (U) oraz budynków gospodarczych i inwentarskich na terenach zabudowy zagrodowej (RM), gdzie dopuszcza się 12 m,
- c) dachy symetryczne, kalenicowe, dwuspadowe proste lub wielospadowe z kalenicą głównej bryły dachu nie krótszą niż połowa długości tej bryły,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  z dopuszczalną tolerancją 5%,



- e) dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych niż określone w lit. d nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, takimi jak: przedsionki, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, itp., przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych części nie może przekraczać 25% powierzchni całkowitej budynku,
  - f) kierunek kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu lub przepisami szczegółowymi,
  - g) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,
  - h) pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu,
  - i) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz do budowy ogrodzeń stosować materiały tradycyjne (zalecany do wykończenia ścian i ogrodzeń – kamień wapienny),
  - j) kolorystyka elewacji jasna, stonowana,
  - k) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
  - l) wysokość budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) w przypadku podejmowanych robót budowlanych zmieniających wygląd istniejących budynków nakazy, o których mowa w pkt 1, należy stosować odpowiednio do zakresu tych robót, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się zmiany geometrii istniejących dachów wysokich dwuspadowych;
- 4) nakazuje się ochronę alei czereśniowej przy drodze powiatowej IKDZ polegającą na zachowaniu istniejących drzew oraz, w przypadkach niezbędnej wycinki związanej z pracami pielęgnacyjnymi lub bezpieczeństwem ruchu, odtworzeniu usuniętego zadrzewienia.

**§ 17. 1.** Na obszarze Natura 2000 „Góra Św. Anny”, zatwierdzonym przez Komisję Europejską decyzją numer K(2010)9669 z dnia 10 stycznia 2011 r. jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW), obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, tj. siedliska przyrodnicze wymienione w Standardowym Formularzu Danych (pkt 3.1.a), znajdujące się w lesie graniczącym z obszarem objętym planem (w oddziałach 45 a, b, d, 46 a, b, d, g, h, 47 a, b, c, d, g).

2. Wymagane jest respektowanie ustaleń planu zadań ochronnych, ustanowionego dla tego obszaru Zarządzeniem Nr 11/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 13 kwietnia 2012 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002 (Dz. U. Woj. Op. z 2012 r. poz. 584 i 1560).

**§ 18. 1.** Obejmuje się ochroną istniejący jar w granicach terenu ZN, polegającą na zakazie zmian naturalnego ukształtowania terenu.

2. Obejmuje się ochroną zadrzewienia przy jarze, o którym mowa w ust. 1, w granicach określonych na rysunku planu, polegającą na obowiązku zachowania i uzupełniania istniejących drzew lub ich odtworzenia w przypadku koniecznej wycinki.

**§ 19. 1.** Na całym terenie objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, z wyłączeniem obiektów inwentarskich dopuszczonych w przepisach szczegółowych.

2. Przebudowę, rozbudowę oraz lokalizację nowych obiektów inwentarskich warunkuje się realizacją inwestycji ograniczających zanieczyszczenia azotowe pochodzące z chowu lub hodowli zwierząt w tych obiektach, w tym szczególnie budową płyt gnojowych i zbiorników na gnojowicę o wielkości odpowiedniej do wielkości inwentarza.

**§ 20.** W celu ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

1) na całym obszarze objętym planem:

- a) działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,



- b) działalność gospodarcza oraz rolnicza nie może powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich, w tym uciążliwości zapachowej,
  - c) na terenie zabudowy usługowej oraz na działkach z obiektami chowu i hodowli zwierząt zaleca się – w miarę możliwości – stosowanie pasów zieleni izolacyjnej zimozielonej wzdłuż granic z sąsiednimi działkami, na których znajdują się budynki mieszkalne;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
- a) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania; zaleca się stosowanie nowoczesnych, energo- i materiałoszczędnych urządzeń grzewczych wykorzystujących niskoemisyjne paliwa: drewno, gaz ziemny, lekki olej opałowy, oraz odnawialne źródła energii: energię promieniowania słonecznego, energię otrzymywaną z biomasy i energię otrzymywaną z biogazu rolniczego produkowanego w celach indywidualnych, z ograniczeniem do 100 kW;
- 4) obiekty budowlane przy linii elektroenergetycznej 15 kV należy lokalizować z zachowaniem odległości wymaganych na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 21. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące budynki i budowle ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Strzelce Opolskie:

- 1) dom z oborą, ul. Wiejska 18;
- 2) stodoła, ul. Wiejska przy posesji 18a;
- 3) stodoła, ul. Wiejska 15;
- 4) dom, ul. Wysocka 2;
- 5) dom, ul. Wiejska 2;
- 6) stodoła, ul. Wiejska 2;
- 7) trafostacja, ul. Wysocka przy posesji 4a;
- 8) stodoła, ul. Wysocka 3;
- 9) dom z oborą, ul. Wiejska 20.

2. Dla budynków zabytkowych, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące nakazy i dopuszczenia:

- 1) zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
- 2) odpowiednio do stanu zachowania – zachować lub przywrócić oryginalny wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania (funkcji) budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu.

3. Dla zabytkowej trafostacji ustala się obowiązek zachowania jej historycznego wyglądu i funkcji; przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Ustala się nakaz:

- 1) zachowania kapliczki położonej na terenie 1RM,
- 2) zagospodarowania zielenią niską otoczenia kapliczki obejmującego działkę ewidencyjną gruntu, na której kapliczka się znajduje.

§ 22. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków o ustalonej lokalizacji:



- 1) stanowisko archeologiczne nr ewid. 2 – punkt osadniczy, okres prehistoryczny, średniowiecze;
- 2) stanowisko archeologiczne nr ewid. 6 – osada, późne średniowiecze.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 23.** 1. Obejmuje się ochroną zachowany historyczny układ zabudowy zagrodowej będący dziedzictwem kulturowym wsi.

2. Ochrona, o której mowa w ust. 1, obejmuje budynki określone na rysunku planu jako „układ budynków i kierunek kalenicy dachu do zachowania”, dla których ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, nakaz zachowania:

- 1) istniejącej linii zabudowy;
- 2) geometrii dachu;
- 3) kierunku kalenicy dachu.

3. Jeśli odległość istniejących budynków jest niezgodna z przepisami odrębnymi, to w przypadku wymiany nowe budynki należy sytuować zgodnie z przepisami.

## **Rozdział 7**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 24.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz ciągów pieszo-jezdnymi określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji określają przepisy szczegółowe.

3. Dopuszcza się:

- 1) etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg;
- 2) przebudowę oraz remonty ulic i dróg w istniejących granicach własności z zachowaniem dotychczasowych parametrów drogi.

4. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
- 3) istniejące w pasach drogowych obiekty niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
- 4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów, o których mowa w pkt 3, wymaga zgody zarządcy drogi.

5. Na całym obszarze objętym planem należy zapewnić doprowadzenie dróg pożarowych do obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego oraz poprawy warunków komunikacyjnych wyznacza się granicę rezerw terenowych pod przyszłą rozbudowę drogi powiatowej Nr 1827 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, do szerokości 20 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W granicy rezerw terenowych, o których mowa w ust. 6, wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

**§ 25.** 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania (mp) w granicach działek budowlanych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa – 2 mp/1 mieszkanie;
- 2) sklepy – 1 mp/30÷50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/1 sklep;
- 3) restauracje – 1 mp/4÷8 m<sup>2</sup> powierzchni sali dla gości;
- 4) hotele, pensjonaty, agroturystyka – 1 mp/1 pokój gościnny;
- 5) inne pomieszczenia usługowe – 1 mp/20÷30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 mp;



- 6) warsztaty samochodowe – 2 mp/1 stanowisko napraw;
- 7) warsztaty inne niż wymienione w pkt 6 – 1 mp/3 osoby zatrudnione, ale nie mniej niż 1 mp.

2. Przy budynkach mieszkalnych z usługami obowiązuje suma miejsc parkingowych ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla odpowiedniego rodzaju usług.

3. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej miejsca do parkowania można realizować:

- 1) na terenie w granicach działki;
- 2) w garażach wolno stojących;
- 3) w garażach stanowiących część innego budynku.

4. Garaże, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3, mogą mieć maksymalnie 2 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

## **Rozdział 8**

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

§ 26. 1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem określonym niniejszym planem.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. **Zaopatrzenie w wodę** do celów bytowych, produkcyjno-usługowych oraz przeciwpożarowych – siecią komunalną; na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.

§ 28. 1. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) nakaz włączenia wszystkich obiektów budowlanych wytwarzających ścieki do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się do czasu wybudowania systemu kanalizacji indywidualne szczelne zbiorniki na ścieki lokalizowane w granicach działek budowlanych, a na terenach RM i MNU także przydomowe oczyszczalnie ścieków w przypadku odpowiednich warunków gruntowych i geologicznych i odpowiedniej wielkości działki budowlanej;
- 3) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do sieci komunalnej lub indywidualnych szczelnych zbiorników należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadku zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

2. Dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.

3. **Odprowadzenie wód opadowych** (deszczowych i roztopowych) – na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy przed odprowadzeniem oczyścić w separatorach.

§ 29. 1. Ustala się **doprowadzenie energii elektrycznej** do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez dystrybutora.

2. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się geodezyjne wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

3. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla projektowanych, modernizowanych i przebudowywanych sieci elektroenergetycznych zaleca się stosowanie linii izolowanych, a na obszarze urbanizacji wyłącznie linii doziemnych.



5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy zastąpić liniami kablowymi.

6. Zaleca się wyposażenie istniejącej linii 15 kV w odpowiednie oznakowania zabezpieczające przed kolizjami przelatujących ptaki oraz zabezpieczenia przed wykorzystywaniem ich jako miejsca odpoczynku przez ptaki.

§ 30. 1. Istniejące **sieci teletechniczne** nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem – do zachowania.

2. Nie ogranicza się, z zastrzeżeniem § 31, możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 31. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze urbanizacji sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, wymaganym na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) poza obszarem urbanizacji sieci należy lokalizować wzdłuż dróg, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 1 i 2 w przypadkach uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi, pod warunkiem, że są zgodne z przepisami odrębnymi i nie kolidują z zainwestowaniem określonym niniejszym planem.

§ 32. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 20 pkt 3.

§ 33. 1. Składowanie odpadów komunalnych – w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem obowiązku ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymywania czystości i porządku w gminie.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Na terenach RM odpady rolnicze można wykorzystać do produkcji energii cieplnej i elektrycznej, przy czym pojemność zbiorników biogazu i komór fermentacyjnych w granicach jednego gospodarstwa rolnego nie może przekraczać 100 m<sup>3</sup>.

## DZIAŁ II Przepisy szczegółowe Rozdział 1

### Tereny zabudowy usługowej

§ 34. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod obiekty publiczne kultury, w tym budynek świetlicy wiejskiej i inne obiekty budowlane niebędące budynkami, służące organizacji spotkań oraz imprez kulturalnych i społecznych, z dopuszczeniem placu zabaw dla dzieci.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 1KDD.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
  - a) 4 m – mierząc od linii rozgraniczającej ulicę 1KDD,
  - b) 5 m – mierząc od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny 1KDP;
- 2) maksymalna wysokość budynku – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - a) w przypadku elewacji szczytowej – 12 m,
  - b) w przypadku elewacji kalenicowej – 25 m;
- 4) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e;
- 5) kierunek kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do elewacji frontowej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:



- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35/0,1;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania – jak w § 25;
  - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie, uzupełniająco możliwy garaż stanowiący część budynku świetlicy.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 35. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2U.**

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynek usług turystyczno-noclegowych i gastronomicznych z dopuszczeniem:

- 1) maksymalnie 50 miejsc noclegowych;
- 2) jednego mieszkania właściciela;
- 3) jednego budynku towarzyszącego – pomocniczego lub gospodarczego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 2KDD.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m mierząc od linii rozgraniczającej ulicę 2KDD;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek usługowy – trzy kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m,
  - b) budynek towarzyszący – jedna kondygnacja o wysokości użytkowej mierzonej od poziomu posadzki do najniższego poziomu konstrukcji dachu nie więcej niż 2,4 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego:
  - a) w przypadku elewacji szczytowej – 12 m,
  - b) w przypadku elewacji kalenicowej – 25 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku towarzyszącego – nie ustala się;
- 5) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e;
- 6) kierunek kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do elewacji frontowej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7/0,3;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania – jak w § 25;
  - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie oraz w garażu stanowiącym część budynku usługowego lub towarzyszącego.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 36. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU, 8MNU, 10MNU.**



2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami użyteczności publicznej lub usługami technicznymi odpowiadającymi kryteriom działalności nieuciążliwej, z wykluczeniem placów składowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji: 1KDZ, 1KDD i 2KDP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne:

- a) od strony ulicy 1KDZ – linia zabudowy zgodna z przepisami odrębnymi,
- b) 4 m – mierząc od linii rozgraniczającej ulicę 1KDD;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – trzy kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 i § 23,
- b) budynki usługowe – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m,
- c) budynki gospodarcze – jedna kondygnacja o wysokości użytkowej mierzonej od poziomu posadzki do najniższego poziomu konstrukcji dachu nie więcej niż 2,4 m;

3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych – nie ustala się;

5) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6/0,3;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – jak w § 25.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów działek:

- a) na terenie 10MNU – 22 m,
- b) na pozostałych terenach – 28 m;

2) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;

3) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego:

- a) na terenach: 1MNU i 2MNU – pod kątem 90°,
- b) na terenie 8MNU – równoległe do granicy z terenem 2RM,
- c) na terenie 10MNU – równoległe do najbliższej istniejącej zabudowy.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału 1000 m<sup>2</sup>.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolami: 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami użyteczności publicznej lub usługami technicznymi odpowiadającymi kryteriom działalności nieuciążliwej, z wykluczeniem wolno stojących budynków usługowych oraz placów składowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 2KDD.



4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – 5 m mierząc od linii rozgraniczającej ulicę 2KDD oraz ciągi pieszo-jezdne: 1KDP i 2KDWO, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m,
  - b) budynki gospodarcze – jedna kondygnacja o wysokości użytkowej mierzonej od poziomu posadzki do najniższego poziomu konstrukcji dachu nie więcej niż 2,4 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 10 m;
- 4) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35/0,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – jak w § 25.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna/maksymalna szerokość frontów działek – 20/35 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) na terenach: 3MNU i 4MNU – równoległe do granicy z ciągiem pieszo-jezdnym 1KDP,
  - b) na terenach: 5MNU i 6MNU – równoległe do granicy z ciągiem pieszym 1KP.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału 800 m<sup>2</sup>.

**§ 38. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolami: 7MNU, 9MNU.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami użyteczności publicznej lub usługami technicznymi odpowiadającymi kryteriom działalności nieuciążliwej, z wykluczeniem placów składowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ulic 1KDD i 2KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 2KDP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne – 5 m mierząc od linii rozgraniczających ulic: 1KDD i 2KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 2KDP;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – trzy kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m,
  - b) budynki usługowe – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m,
  - c) budynki gospodarcze – jedna kondygnacja o wysokości użytkowej mierzonej od poziomu posadzki do najniższego poziomu konstrukcji dachu – maksymalnie 2,4 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m;



- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych – nie ustala się;
- 5) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35/0,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – jak w § 25.

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

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, odpowiadających kryteriom działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ciągów pieszo-jezdnymi: 1KDP, 1KDWo i 2KDWo.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – 5 m mierząc od linii rozgraniczających ciągi pieszo-jezdne: 1KDP, 1KDWo i 2KDWo, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m,
  - b) budynki gospodarcze – jedna kondygnacja o wysokości użytkowej mierzonej od poziomu posadzki do najniższego poziomu konstrukcji dachu nie więcej niż 2,4 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 10 m;
- 4) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3/0,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) min. liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – jak w § 25.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna/maksymalna szerokość frontów działek – 24/27 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego – pod kątem 90° do ciągów pieszo-jezdnymi: 1KDP, 1KDWo i 2KDWo.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału 800 m<sup>2</sup>.



### Rozdział 3 Tereny użytkowane rolniczo

**§ 40. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem:

- 1) usług agroturystycznych;
- 2) chowu i hodowli zwierząt gospodarskich o łącznej obsadzie w granicach jednego gospodarstwa rolnego do 40 DJP, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 1 lit. c oraz § 19 ust. 2;
- 3) budowli rolniczych związanych z prowadzoną produkcją rolną, w tym silosów o wysokości nieprzekraczającej 20 m;
- 4) zbiorników biogazu i komór fermentacyjnych, o których mowa w § 33 ust. 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 1KDD i ciągu pieszo-jezdnego 2KDP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
  - a) od strony ulicy 1KDZ – linia zabudowy zgodna z przepisami odrębnymi,
  - b) 5 m – mierząc od linii rozgraniczających ulicę 1KDD i ciąg pieszo-jezdny 2KDP;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne – trzy kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 i § 23,
  - b) budynki gospodarcze i inwentarskie – jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynki mieszkalne – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i inwentarskie – 25 m;
- 4) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4/0,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – jak w § 25.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 41. 1.** Wyznacza się teren zabudowy inwentarskiej w gospodarstwie rolnym oznaczony na rysunku planu symbolem RP.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę inwentarską o obsadzie do 40 DJP, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 1 lit. c oraz § 19 ust. 2, z dopuszczeniem:

- 1) budowli rolniczych związanych z prowadzoną produkcją rolną, z wyłączeniem silosów;
- 2) zbiorników biogazu i komór fermentacyjnych, o których mowa w § 33 ust. 3;
- 3) budynków gospodarczych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 1KDD przez teren 1RM.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:



- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – nie ustala się;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m;
- 4) geometria dachu – jak w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. c, d, e.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) maksymalny/minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2/0,05;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) nie wymaga się realizacji miejsc do parkowania.

6. Wzdłuż granicy terenu z terenem 2R należy urządzić pas zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków drzew i krzewów lub z drzew i krzewów owocowych.

**§ 42. 1. Wyznacza się tereny ogrodów przydomowych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RO, 2RO**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na uprawy sadowniczo-ogrodnicze, w tym pod szkłem i pod folią, z dopuszczeniem budynków gospodarczych, wiat, altan, itp. niewymagających pozwolenia na budowę, z wyłączeniem garaży.

**§ 43. 1. Wyznacza się tereny sadów** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RS, 2RS**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na uprawy sadownicze z zakazem likwidacji upraw sadowniczych i przeorywania gruntów.

3. Na terenie 2RS w granicy rezerw terenowych pod przyszłą rozbudowę drogi 2KDZ obowiązują ograniczenia określone w § 24 ust. 6.

**§ 44. 1. Wyznacza się tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na uprawy polowe i użytki zielone z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
  - a) podziemne sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) niezbędne drogi rolnicze gruntowe (dojazdowe do gruntów rolnych);
- 2) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalną rzeźbę terenu,
  - c) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień.

3. Na terenie 2R w granicy rezerw terenowych pod przyszłą rozbudowę drogi 2KDZ obowiązują ograniczenia określone w § 24 ust. 6.

**§ 45. 1. Wyznacza się teren rolniczy z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **R / US**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na uprawy polowe i użytki zielone z następującymi dopuszczeniami i zakazami:

- 1) dopuszcza się:
  - a) podziemne sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) niezbędne drogi rolnicze o nawierzchni gruntowej (dojazdowe do gruntów rolnych),
  - c) trasę spacerową, której przybliżony przebieg określony został na rysunku planu,



- d) terenowe urządzenia związane z wykorzystaniem istniejącego stoku w okresie zimowym do rekreacyjnych zjazdów na sankach, nartach i deskach snowboardowych, takie jak: wyciągi bezpodporowe i oświetlenie;
- 2) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalną rzeźbę terenu,
  - c) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień.

#### **Rozdział 4** **Tereny zieleni**

**§ 46. 1.** Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest na zieleni nieurządzoną z uwzględnieniem zakazów określonych w § 18.

3. Dopuszcza się trasę spacerową, której przybliżony przebieg określony został na rysunku planu.

**§ 47. 1.** Wyznacza się **teren lasu** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Dopuszcza się z zastrzeżeniem § 17:

- 1) urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 2) urządzenia turystyki i wypoczynku, bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu.

**§ 48. 1.** Wyznacza się **tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZLp, 2ZLp**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) do zalesień należy wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem i roślinnością potencjalną;
- 2) należy zachować istniejące drogi polne i leśne.

**§ 49. 1.** Wyznacza się **tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZLp / US, 2ZLp / US, 3ZLp / US**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczony jest do zalesienia w całości lub w części z następującymi dopuszczeniami i nakazami:

1) dopuszcza się:

- a) trasę spacerową, której przybliżony przebieg określony został na rysunku planu,
- b) terenowe urządzenia związane z wykorzystaniem istniejącego stoku w okresie zimowym do rekreacyjnych zjazdów na sankach, nartach i deskach snowboardowych, takie jak: zadane miejsca do wypoczynku, wyciągi bezpodporowe, oświetlenie, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) zadane miejsca do wypoczynku można lokalizować: na terenie 2ZLp/US – przy trasie spacerowej w pobliżu terenu 9MNU, na terenie 3ZLp/US – w pobliżu południowej granicy terenu 10MNU;

2) nakazuje się:

- a) do budowy zadanych miejsc do wypoczynku stosować materiały związane z miejscowym krajobrazem, tj. kamień wapienny i drewno,
- b) do zalesiania wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem i roślinnością potencjalną,
- c) zachować istniejące drogi polne i leśne.

#### **Rozdział 5** **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 50. 1.** Wyznacza się w ciągu drogi powiatowej Nr 1827 O:

- 1) **teren ulicy publicznej klasy zbiorczej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;



2) **teren drogi publicznej klasy zbiorczej** oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca;
- 2) szerokość chodników i jezdni na terenie 1KDZ oraz jezdni na terenie 2KDZ – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 51.** 1. Wyznacza się **tereny ulic publicznych klasy dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDD – istniejąca, z poszerzeniem do 10 m w miejscach o mniejszej szerokości – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2KDD – 10 m;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ulice należy zakończyć placami do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w pasie terenu 2KDD dopuszcza się chodnik jednostronny oraz miejsca postojowe dla samochodów.

**§ 52.** 1. Wyznacza się **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDP, 2KDP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDP – 6 m,
  - b) 2KDP – istniejąca, z poszerzeniem do 5 m w miejscach o mniejszej szerokości – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnia w jednym poziomie, z uwzględnieniem przepisów § 15 ust. 3 i 4.

**§ 53.** 1. Wyznacza się **tereny publicznych ciągów pieszych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KP – istniejąca,
  - b) 2KP – 4 m;
- 2) nawierzchnie zgodnie z przepisami § 15 ust. 3 i 4.

**§ 54.** 1. Wyznacza się **tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWo, 2KDWo**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5÷6 m z placami do zawracania o boku 12x12 m;
- 2) w zakresie nawierzchni ustala się wymagania jak dla publicznych ciągów pieszo-jezdnych, określone w § 15 ust. 3 i 4.

**§ 55.** 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWr, 2KDWr**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca;
- 2) nawierzchnie gruntowe.
3. Na terenie 1KDWr zachować istniejący rów.

**§ 56.** 1. Wyznacza się **tereny parkingów publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS**.



2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nawierzchnię z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych.

3. W zagospodarowaniu terenu 2KS uwzględnić trasę spacerową w powiązaniu z pasem ruchu pieszego na terenie 2KDD i trasą spacerową na terenie R/US.

§ 57. 1. Wyznacza się teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem Et.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie istniejącej trafostacji zgodnie z zasadami określonymi w § 21 ust. 2 i 3 oraz zagospodarowanie terenu zielenią niską (trawnik).

### DZIAŁ III

#### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 58. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 1÷10 MNU, 1MN, 2MN – w wysokości 25%, dla pozostałych terenów – w wysokości 5%.

§ 59. Do czasu planowanej rozbudowy ulic: 1KDD i 2KDD tereny przeznaczone na poszerzenie pasów drogowych można użytkować w sposób dotychczasowy z dopuszczeniem:

- 1) remontów istniejących ogrodzeń;
- 2) w pasie drogi 2KDD – urządzenia zieleni ozdobnej oraz miejsc do parkowania samochodów.

§ 60. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy odrębne.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelc Opolskich.

§ 62. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

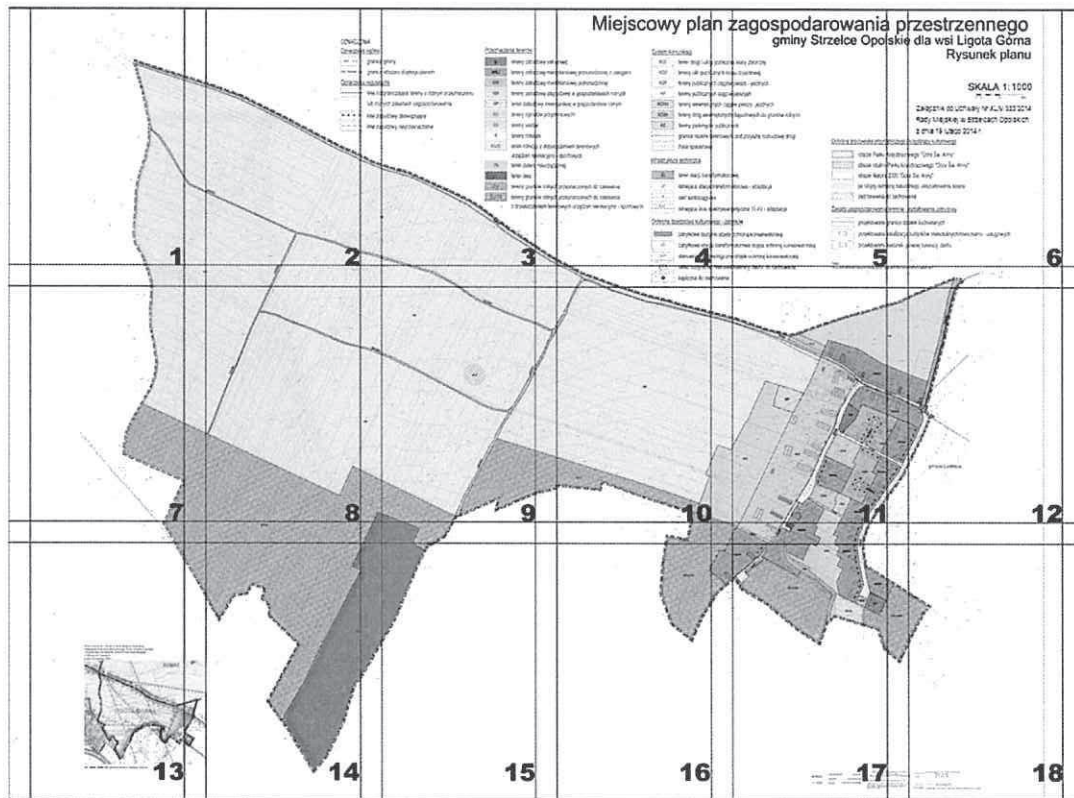


Przewodniczący Rady Miejskiej

*Farion*

**Bogusław Farion**

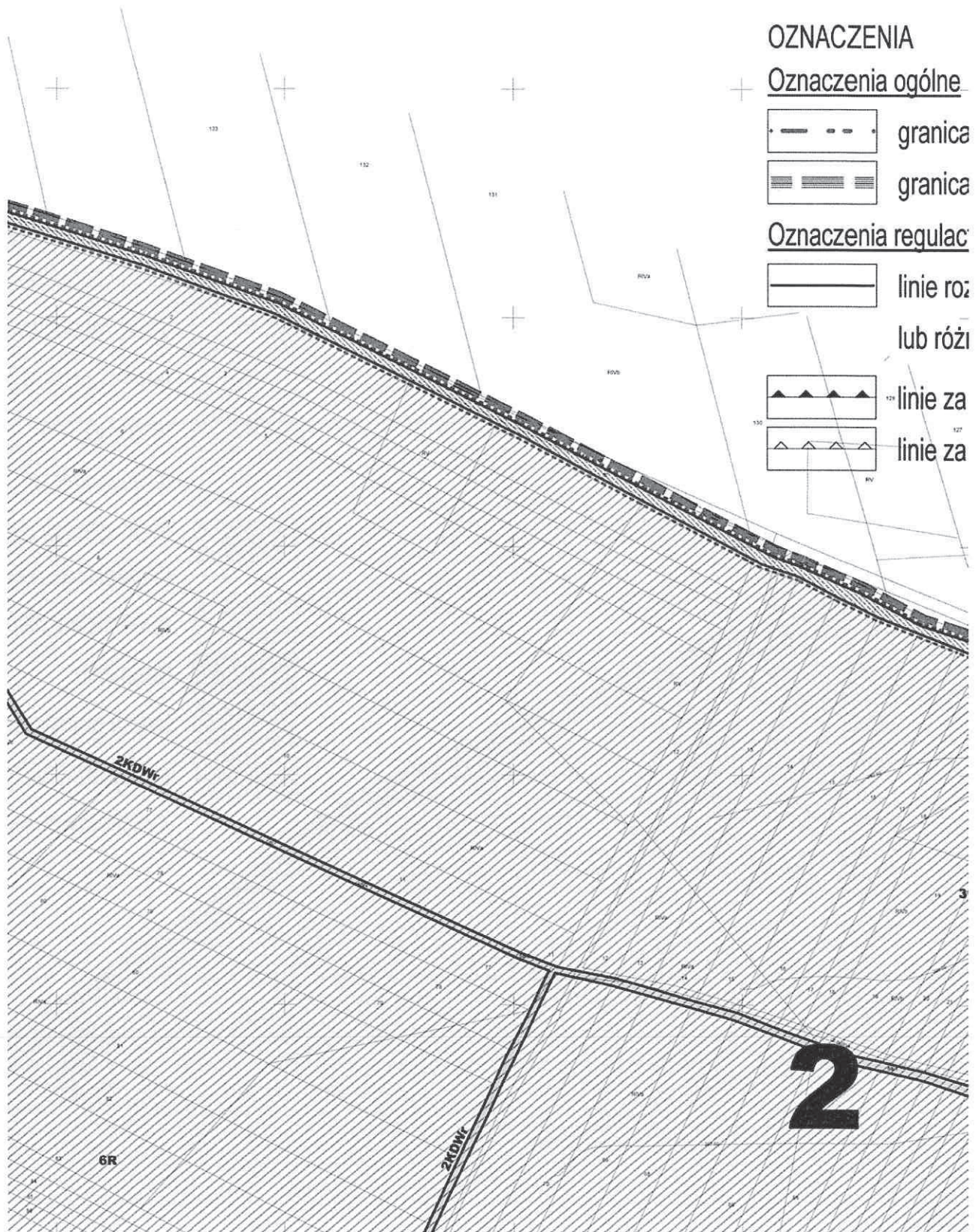
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/333/2014  
 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
 z dnia 19 lutego 2014 r.













# ENIA

## Linie ogólne

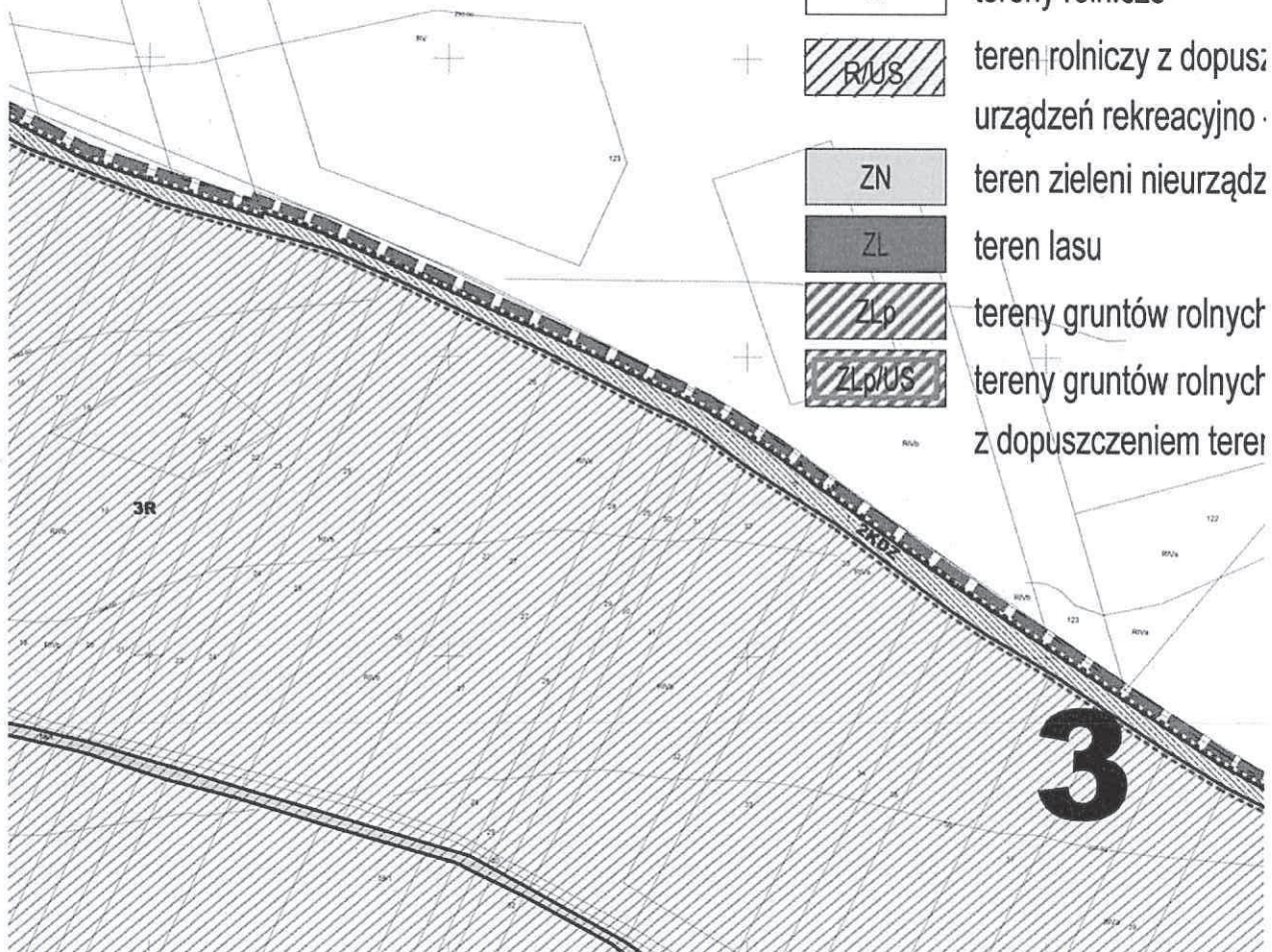
- granica gminy
- granica obszaru objętego planem

## Linie regulacyjne

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne

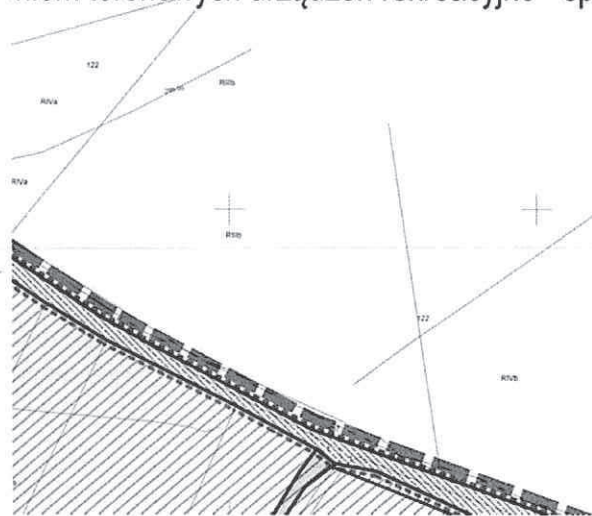
## Przeznaczenie terenów

U	tereny zabudowy usług
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej
RM	tereny zabudowy zagrodowej
RP	tereny zabudowy inwazyjnej
RO	tereny ogrodów przydomowych
RS	tereny sadów
R	tereny rolnicze
R/US	tereny rolnicze z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych
ZN	tereny zieleni nieurządzonej
ZL	tereny lasu
ZLp	tereny gruntów rolnych
ZLp/US	tereny gruntów rolnych z dopuszczeniem terenów usługowych



# Miejscowy plan z

dowy usługowej  
 dowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami  
 dowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
 dowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych  
 dowy inwentarskiej w gospodarstwie rolnym  
 ów przydomowych  
 N  
 ze  
 y z dopuszczeniem terenowych  
 <reacyjno - sportowych  
 nieurządzonej  
 ów rolnych przeznaczonych do zalesienia  
 ów rolnych przeznaczonych do zalesienia  
 niem terenowych urządzeń rekreacyjno - sportowych



## System komunikacji

KDZ	tereny drogi i ulicy publicznej
KDD	tereny ulic publicznych klas
KDP	tereny publicznych ciągów
KP	tereny publicznych ciągów
KDWO	tereny wewnętrznych ciągów
KDWR	tereny dróg wewnętrznych
KS	tereny parkingów publicznych
	granica rezerw terenowych
	trasa spacerowa

## Infrastruktura techniczna

Et	teren stacji transformatorowej
	istniejąca stacja transformatorowa
W	sieć wodociągowa
15 kV	istniejąca linia elektroenergetyczna

## Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

	zabytkowe budynki objęte ochroną
	zabytkowa stacja transformatorowa
	stanowiska archeologiczne
	układ budynków i kierunek
	kapliczka do zachowania



# Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie

drogi publicznej klasy zbiorczej  
drogi publicznej klasy dojazdowej  
drogi publicznej klasy ciągów pieszo - jezdnych  
drogi publicznej klasy ciągów pieszych  
drogi publicznej klasy ciągów pieszo - jezdnych  
drogi publicznej klasy ciągów pieszych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych  
drogi publicznej klasy wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych

linia transformatorowa  
linia transformatorowa - adaptacja  
linia transformatorowa  
linia transformatorowa 15 kV - adaptacja

## Elementy i zabytki

teren objęty ochroną konserwatorską  
teren transformatorowa objęty ochroną konserwatorską  
teren ekologiczne objęte ochroną konserwatorską  
kierunek kalenicy dachu do zachowania  
zachowania

## Ochrona środowiska przyrodniczego i

	obszar Parku Krajobrazowego
	obszar otuliny Parku Krajobrazowego
	obszar Natura 2000 "Góry Strzelce"
	teren objęty ochroną przyrody
	zabudowa do zachowania

## Zasady zagospodarowania terenów i

	projektowane granice działy
	projektowana lokalizacja
	projektowany kierunek gospodarki

# 5

Uwaga:

Oznaczenia elementów będących obowiązującymi ustaleniami planu wymiary

# Plan przestrzenny skrajny dla wsi Ligota Górna Rysunek planu

SKALA 1:1000



Załącznik do Uchwały Nr XLIV/333/2014  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 19 lutego 2014 r.

granice i kształtowanie

terenu i kształtowania zabudowy

Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny"

zgodnie z planem zagospodarowania

terenów i kształtowania zabudowy

zgodnie z planem zagospodarowania

terenu i kształtowania zabudowy

granice działek budowlanych

lokalizacja budynków mieszkalnych/mieszkalno - usługowych

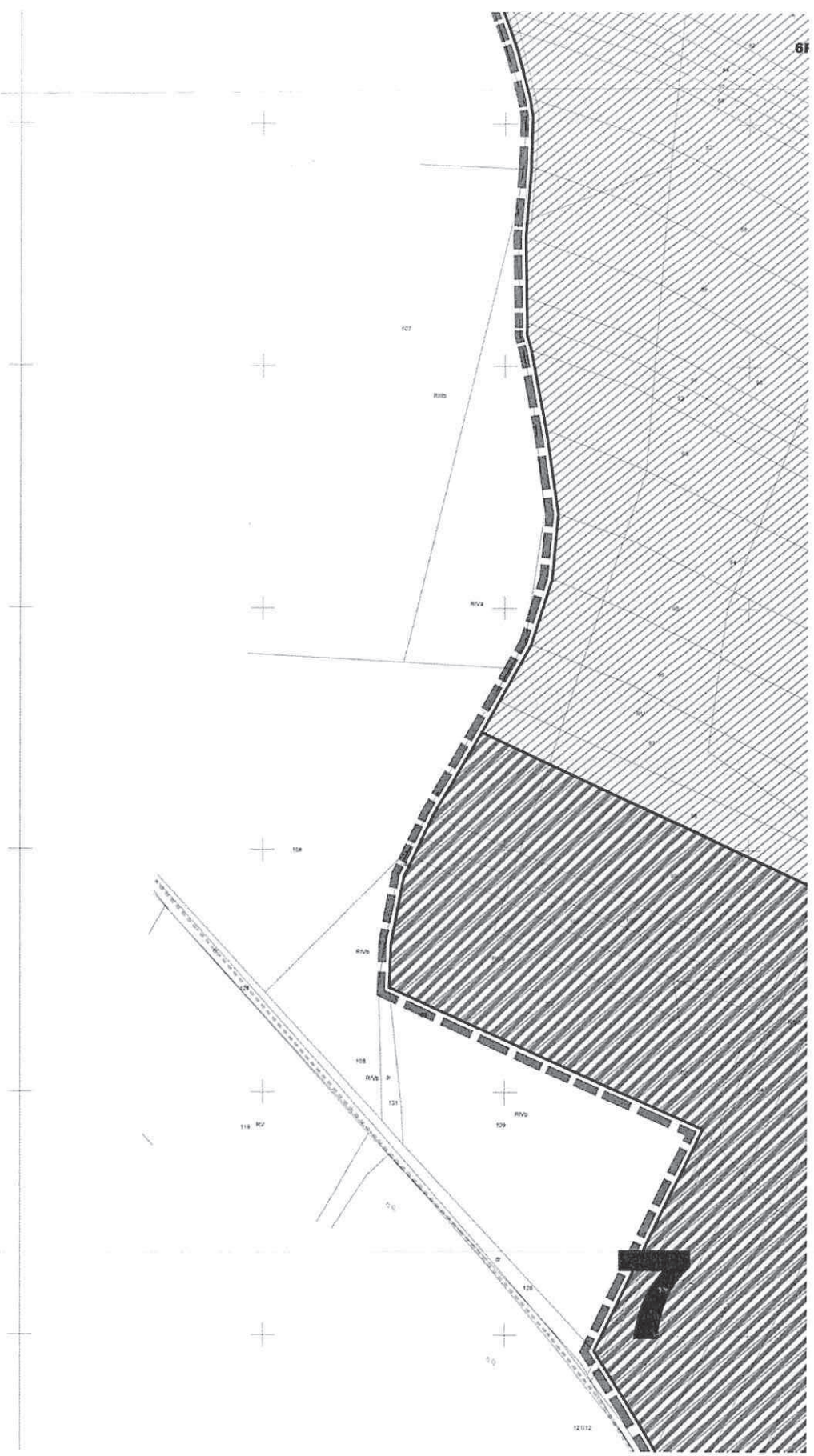
kierunek głównej kalenicy dachu

Wymiarami planu wymienione są w tekście planu.

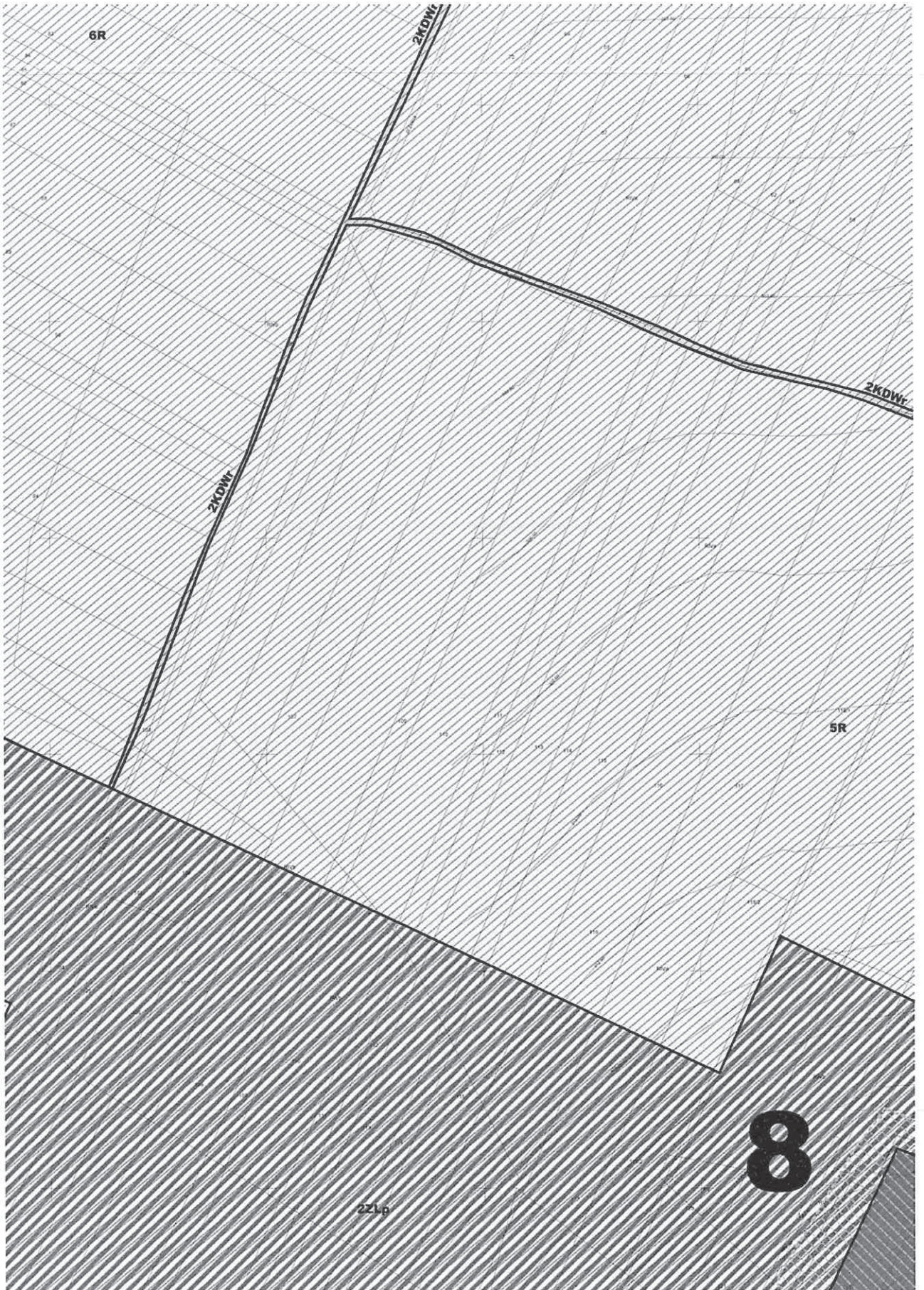


6

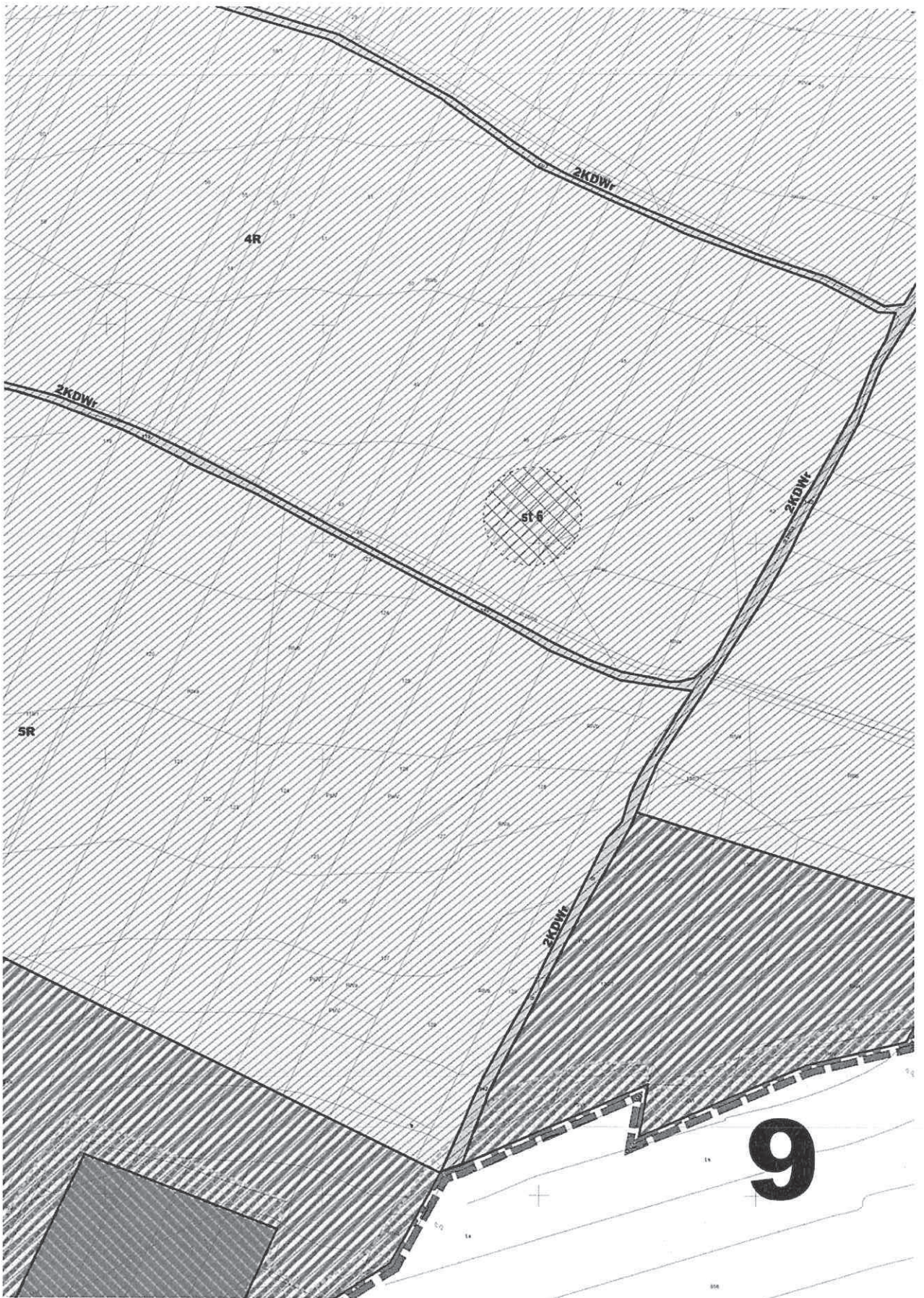




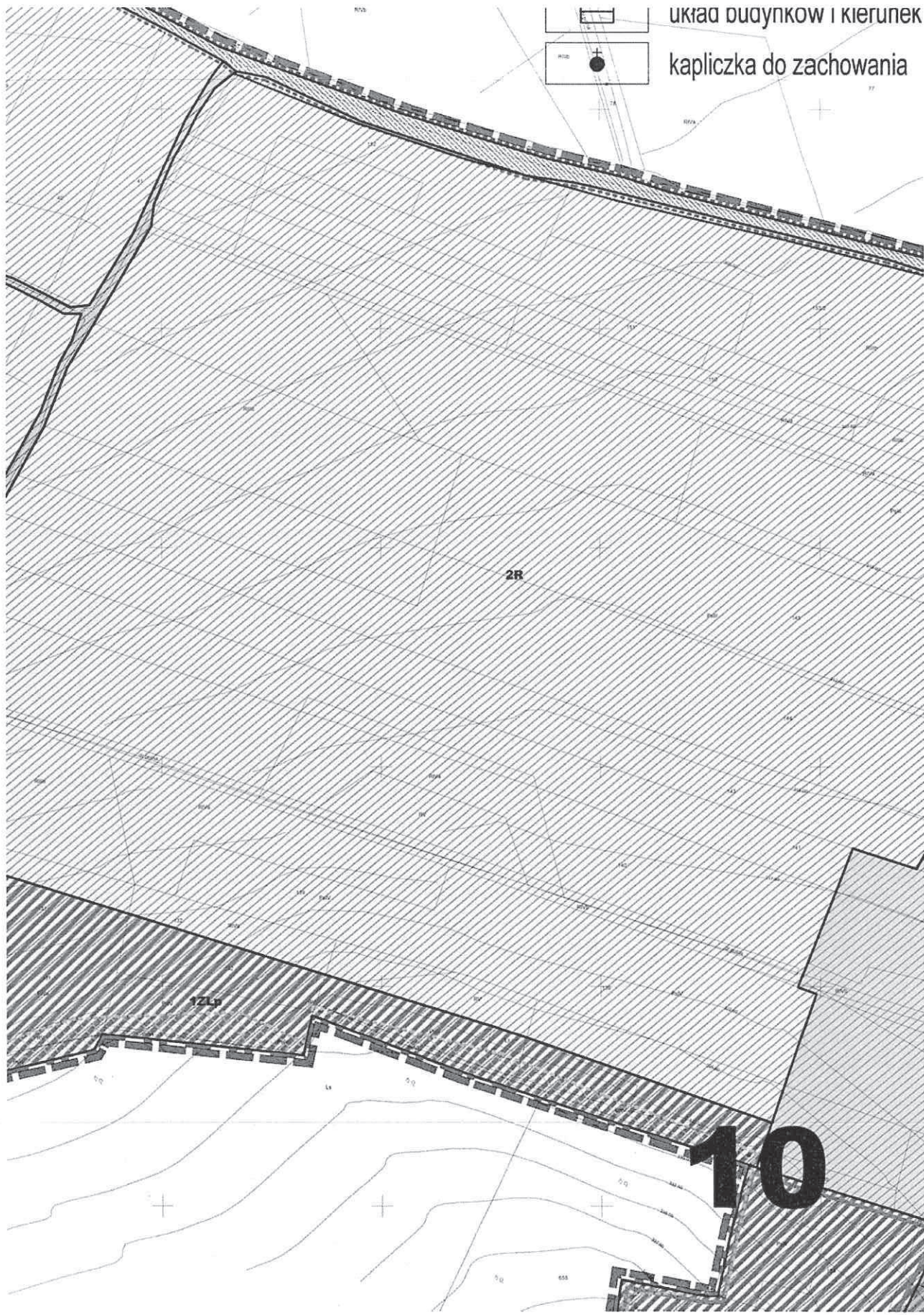












układ budynków i kierunek



kapliczka do zachowania

2R

12L

10

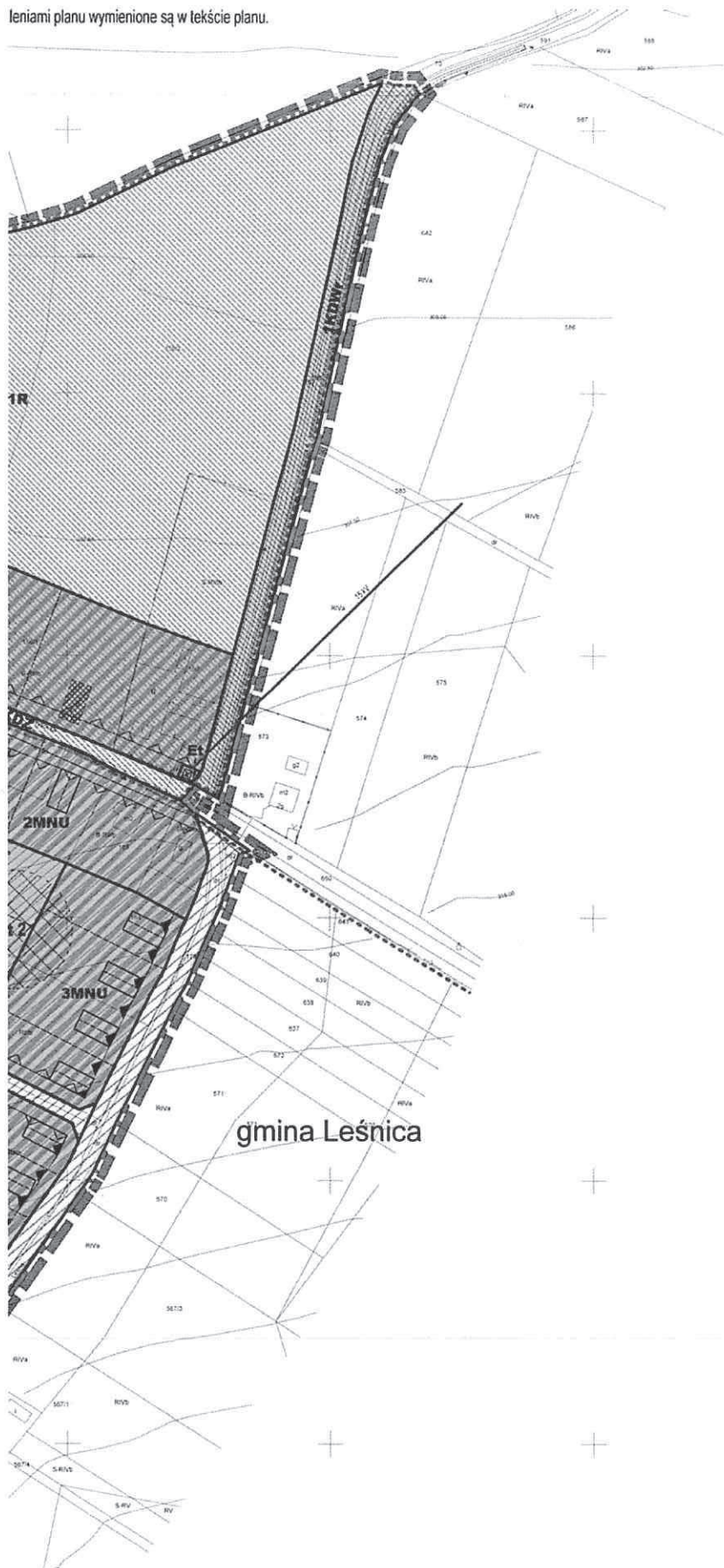


howania





leniami planu wymienione są w tekście planu.





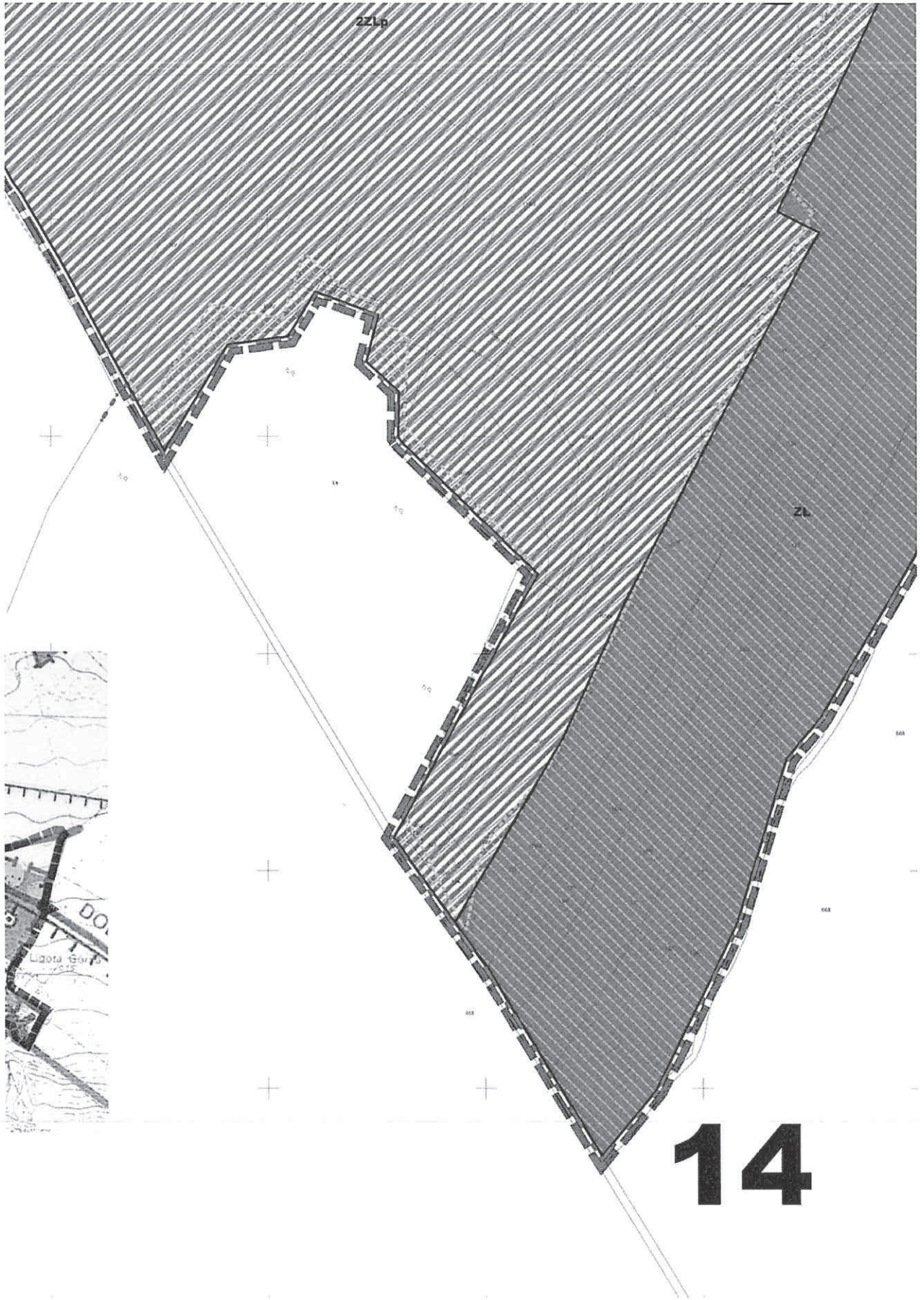
Wrys z rysunku "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie", uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r.



--- granica obszaru objętego planem

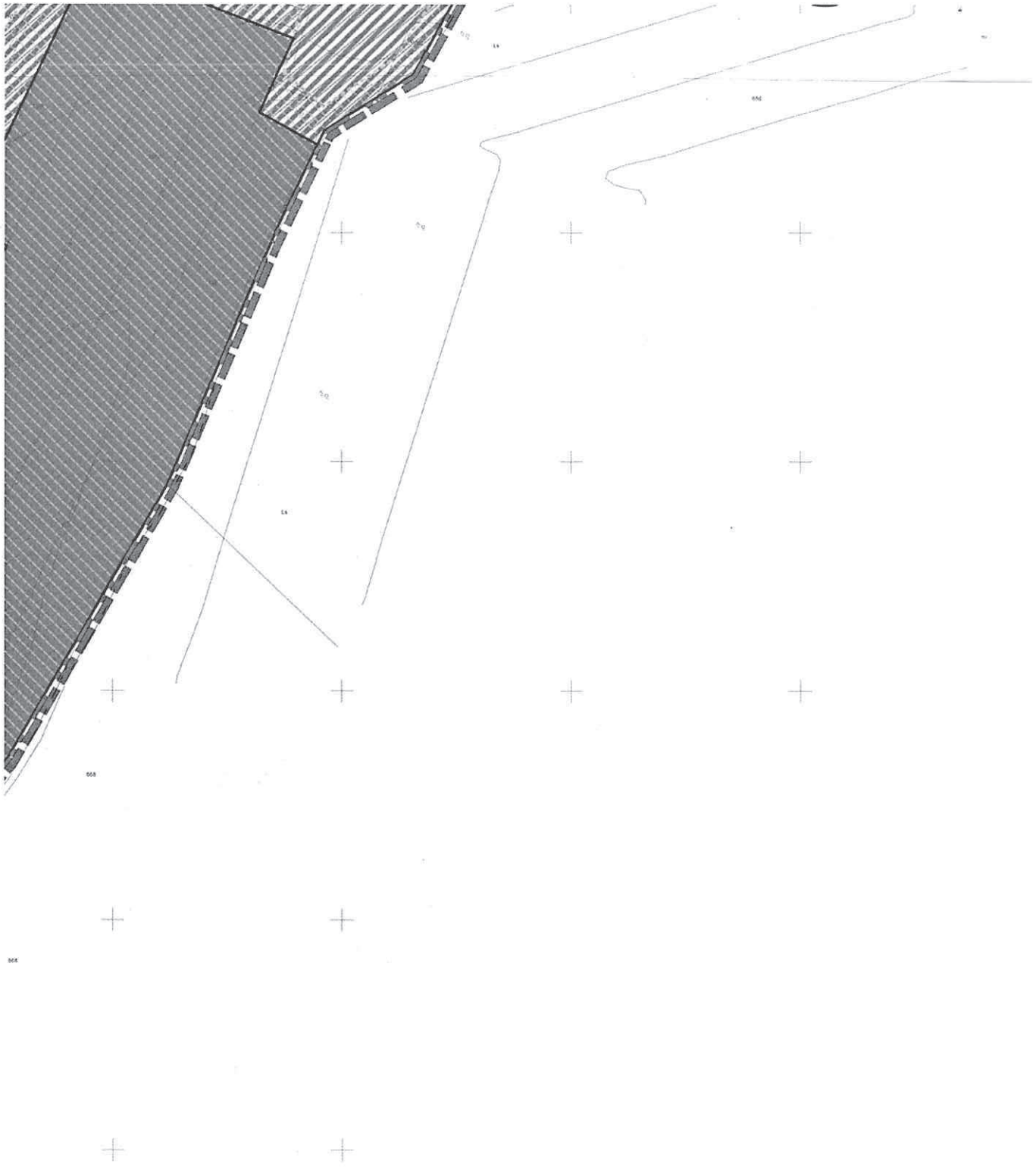
# 13





**14**





15





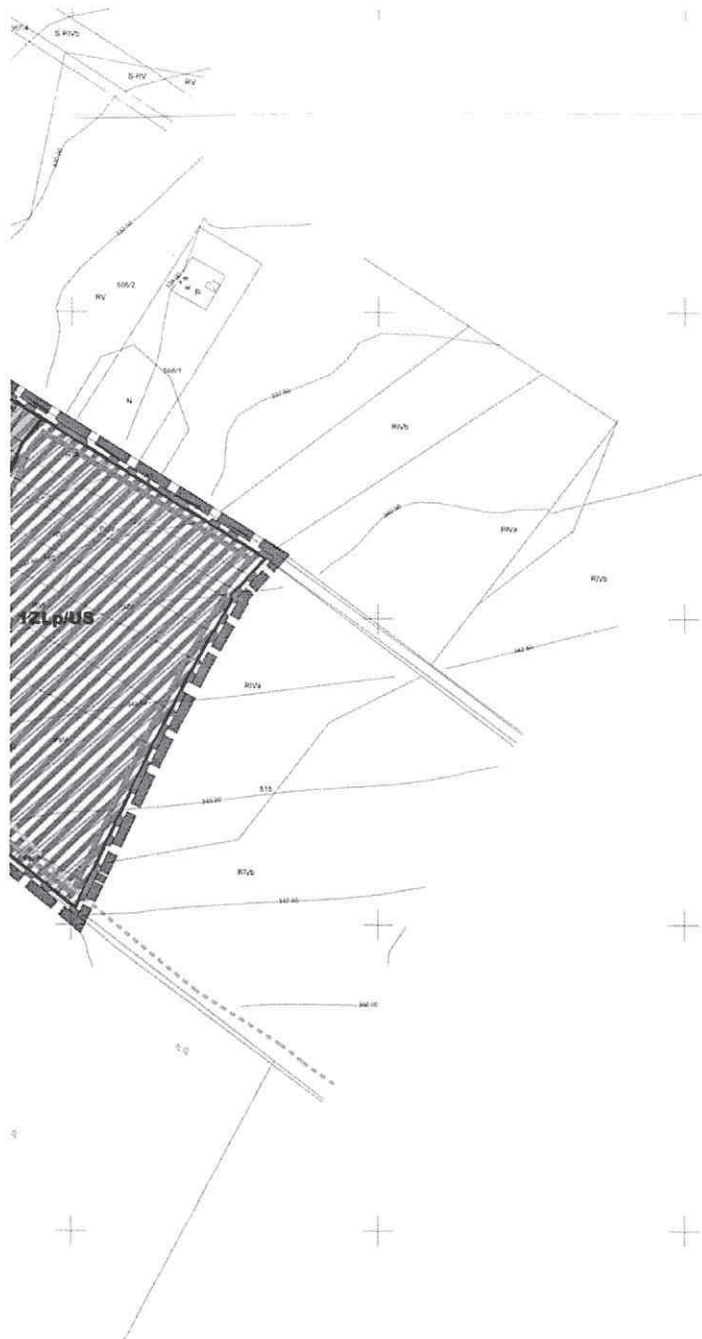
**16**





SKALA 1:1000	województwo	opolskie	<b>17</b> MAPA WYKONANIA RYSUNKU MIASTOWEGO PLANU ZAGOSZCZAROWANIA PRZESTRZENNEJ wymiaru sektora (kod adresowej 474-322-153-20-29, 411-163-211)
	gmina	Strzelce Op.	
	obręb	LIGOTA GÓRNA	skartowana komputerowo na podstawie wektoryzacji map zasadniczej, rakiżenia numerycznej mapy ewidencyjnej oraz pomiaru uzupełniającego wykonanego metodą GPS RTK w 2012r.





<b>WZDZIAŁ RYSUNKU Z PLANU IA PRZESTRZENNEGO</b>  322-153.20.25.411-163.211  w podstawie wektoryzacji mapy z tej mapy ewidencyjnej wykonanego metoda	układ współrzędnych "2000"	<b>BIURO GEODEZJI I NIERUCHOMOŚCI</b> Marian Sznabel tel. (077)461-2462	
	układ orientacji "Kronsztadt"	wykonał mgr inż. Maciej Sznabel geodeta uprawiony	Strzelce Op. 14.05.2012r. Nr ks.rob. 17/2012

# 18



### **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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna” w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 10 stycznia 2014 r. wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym, nie uwzględnia się uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, dotyczącej przeznaczenia na zabudowę inwentarsko-rolniczą części działki ozn. nr ewid. gruntu 146, obręb Ligota Górna, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 2RS (teren sadów).

Uwagę odrzuca się ze względu na brak zgodności ze „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., zgodnie z którym przedmiotowa część działki oznaczona na rysunku projektu planu symbolem 2RS położona jest na obszarze rolnym o dużej przydatności dla rolnictwa, szczególnie chronionym (symbol R1), który należy wyłączyć z zabudowy.

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

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



**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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Górna”:

- 1) budowa i rozbudowa gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego, co wiąże się z budową ok. 1200 m<sup>2</sup> nawierzchni jezdnych, 1360 m<sup>2</sup> nawierzchni pieszo-jezdnych oraz 1620 m<sup>2</sup> nawierzchni pieszych;
- 2) rozbudowa sieci energetycznej oświetlenia drogowego dróg gminnych na odcinku o długości ok. 400 mb.;
- 3) rozbudowa wodociągu komunalnego zapewniająca obsługę projektowanych terenów wskazanych do zabudowy na odcinku o długości ok. 400 mb.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Strzelce Opolskie w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.