

**UCHWAŁA NR X/46/2011  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 25 maja 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32 poz.159) w związku z uchwałą Nr XLIII/373/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierz, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie uchwalonym uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r., **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierz, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje zwartą zabudowę wsi Rozmierz z przyległymi gruntami rolnymi i wynosi około 203,2ha.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust.3 nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) granica obszaru zwartej zabudowy wsi;
- 6) korytarz ekologiczny;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 8) zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu;

9) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym:

- a) zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
- b) zabytki archeologiczne objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
- c) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
- d) granica obrębu ewidencyjnego wsi Rozmierz.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wyszczególnione w ust.1 mają charakter informacyjny.

3. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zwanych w dalszej części uchwały jednostkami terenowymi.

§ 3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym, które obowiązują łącznie. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach danej jednostki terenowej.

§ 4. 1. Dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

1) tereny usług i zabudowy usługowej, w tym:

- a) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- b) usług kultury i kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
- c) usług innych o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolem **UI**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;

3) tereny rolnicze, w tym:

- a) zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- b) ośrodków produkcji rolnej roślinnej i zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**,
- c) tereny gruntów rolnych, łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- d) tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
- e) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,

4) tereny zieleni i wód, w tym:

- a) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
- b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- c) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
- d) tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

5) tereny dróg i ulic publicznych, w tym:

- a) tereny dróg i ulic klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- b) tereny dróg i ulic klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**;

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

7) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;

8) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) tereny budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem T,
- b) tereny budowli i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
- c) tereny budowli i urządzeń związanych z odprowadzeniem ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia tymczasowego, które oznacza się symbolem literowym ujętym w nawias okrągły:

- 1) (KDR) – tereny dróg transportu rolnego i leśnego.

3. Oznaczenia cyfrowe wskazują na kolejny numer jednostki terenowej wydzielonej liniami rozgraniczającymi w ramach danego przeznaczenia.

§ 5. 1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają :

- 1) **budowle rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle związane z produkcją rolną i przechowywaniem produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **działalność nieuciążliwa** – należy przez to rozumieć działalność, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, chyba że ze sporządzonego raportu wynikać będzie brak negatywnego oddziaływania na sąsiednią zabudowę i środowisko;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną określającą minimalną odległość budynków i budowli od linii rozgraniczających drogę lub granicy nieruchomości;
- 4) **przedsięwzięcia celu publicznego** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia budowlane realizowane jako cele publiczne o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz zadania własne samorządów, o których mowa w ustawach ustrojowych;
- 5) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące Polskie Normy;
- 7) **przeźródź publiczna** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, będący terenem ogólnodostępnym, służący ogółowi społeczności w celu poprawy jakości życia poprzez stworzenie przestrzeni kontaktów i komunikacji; przeznaczony pod place publiczne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe oraz tereny parków i zieleni urządzonej; do przestrzeni publicznej zalicza się również tereny służące ogółowi społeczności, o ograniczonej dostępności, w tym: tereny usług kultury i kultu religijnego oraz usług oświaty i sportu;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdej wydzielonej liniami rozgraniczającymi jednostki terenowej, które powinno przeważać na terenie objętym inwestycją oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może przeważać na terenie objętym inwestycją;
- 10) **przeznaczenie tymczasowe** ustalone planem, oznaczone symbolem literowym ujętym w nawias okrągły, wskazuje sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu wystąpienia potrzeby realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 11) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający obowiązujące ustalenia planu przedstawione w formie graficznej, sporządzony z wykorzystaniem mapy zasadniczej w skali 1:1000;

- 12) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, kształtujących pierzeję ulicy, mierzona od strony ulicy, z której odbywa się obsługa terenu;
- 13) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych z zakresu: administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury itp.;
- 15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie lub działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 16) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jednorodzinne budynki wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 17) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w przepisach odrębnych.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM**

#### **Rozdział 1.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarach istniejącej zabudowy:

- 1) ustala się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie w zakresie liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, szerokości elewacji frontowej lub linii zabudowy:
  - a) dopuszcza się utrzymanie, remont w zakresie bieżącej konserwacji, zmianę sposobu użytkowania, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się rozbiórkę części lub całości zabudowy,
  - d) zakazuje się odbudowy budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w przypadku istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy lub wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zabrania się jej dalszej rozbudowy;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całości lub części zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, a w przypadku braku tego oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ulice i drogi oznaczone symbolem KDL;
- 2) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ulice i drogi oznaczone symbolem KDD;
- 3) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 4) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;

5) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż ustalona powyżej, w tym w granicy nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W liniach rozgraniczających ulic zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych.

4. Od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnycy zabrania się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych z dopuszczeniem słupków i podmurówek.

5. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

6. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

## **Rozdział 2. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 7. 1.** Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
- 2) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych oraz kiszzonek, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, chyba że w przepisach szczegółowych postanowiono inaczej;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 6) zakaz zabudowy na gruntach rolnych II i III klasy z wyjątkiem dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie.

2. W zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane na podstawie właściwej decyzji administracyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MW, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem MNU, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem RM, jak dla zabudowy zagrodowej.

4. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1.** W celu ochrony krajobrazu na obszarze planu obejmuje się ochroną:

1) korytarze ekologiczne o charakterze lokalnym, na obszarze których obowiązują:

- a) ochrona przed zmianą sposobu użytkowania terenów oraz przed zniszczeniem lub przerwaniem ciągłości korytarza,
- b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie,
- c) zakaz dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym zwłaszcza zabudowy technicznej brzegów; ewentualnej regulacji cieków należy dokonywać metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów,
- d) zakaz zmiany stosunków wodnych z wyjątkiem jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę,
- e) obowiązuje zakaz likwidacji zadrzewień nadwodnych oraz niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

2. Nakazuje się zachowanie istniejących zespołów i pojedynczych egzemplarzy starodrzewia, w tym zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych; dopuszcza się wycinkę jedynie ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

- 1) kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła, ul.Kościelna nr 1a, nr rej. 130/54 z dnia 13.09.1954r.;
- 2) mogiła zbiorowa Powstańców Śląskich z 1921r., ul.Kościelna, nr rej. 195/88 z dnia 06.10.1988r.;
- 3) zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu nr 1 – osada, grodzisko stożkowate, objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr rej. A-143/68.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach, o których mowa w ust.1 oraz wykonywanie robót budowlanych w ich bezpośrednim otoczeniu, wymaga pozwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom, ul.Powstańców Śląskich 3;
- 2) dom, ul.Powstańców Śląskich 4;
- 3) dom, ul.Powstańców Śląskich 12;
- 4) dom, ul.Powstańców Śląskich 19;
- 5) dom, ul.Powstańców Śląskich 22, poczta;
- 6) obora, ul.Powstańców Śląskich 24;
- 7) dom, ul.Powstańców Śląskich 29;
- 8) pomnik krzyża, ul.Powstańców Śląskich, 1908r.;
- 9) trafostacja, ul.Powstańców Śląskich, 1908r.;
- 10) plebania, ul.Kościelna 1;
- 11) pomnik krzyża, ul.Kościelna 1a, 1885r.;
- 12) przedszkole, klasztor, ul.Kościelna 10-12;
- 13) stodoła, ul.Strzelecka 1;

- 14) dom, ul.Krzyżowa 3;
- 15) kapliczka, ul.Jemielnicka;
- 16) obora ze stodołą, ul.Wyzwolenia 2;
- 17) dom, ul.Wyzwolenia 17;
- 18) dom, ul.Wyzwolenia 22;
- 19) budynek, ul.Wyzwolenia 26 (dawna szkoła);
- 20) stodoła, ul.Wyzwolenia 27;
- 21) dom, ul.Wyzwolenia 30;
- 22) stodoła, ul.Wyzwolenia 42a;
- 23) dom, ul.Wyzwolenia 44,
- 24) cmentarz.

4. W odniesieniu do zabytków wymienionych w ust.3 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) prace przy zabytku objętym ochroną na podstawie niniejszego planu wymagające pozwolenia budowlanego należy uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków;
- 2) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz historyczny rodzaj pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych;
- 3) w odniesieniu do zabytkowego cmentarza obowiązuje nakaz ochrony jego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni i występującego starodrzewia.

5. Wskazuje się zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków według poniższego wykazu:

| numer stanowiska | funkcja obiektu          | chronologia  |
|------------------|--------------------------|--|
| nr 2             | - punkt osadniczy, osada | - późny okres wpływów rzymskich, XIII-XIVw., XIV-XVw., pradzieje |
| nr 3             | - punkt osadniczy        | - XIV-XVw.   |
| nr 4             | - punkt osadniczy        | - XIV-XVw.   |
| nr 5             | - punkt osadniczy        | - XIV-XVw.   |

6. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych w miejscach lokalizacji zabytków archeologicznych o których mowa w ust.5 oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, należy wyprzedzająco zgłosić organowi właściwemu do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

7. Na obszarze objętym planem, odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych zabytki ruchome i nieruchome oraz nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwy organ ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych oraz Burmistrza Strzelec Opolskich oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

8. W celu ochrony historycznego układu przestrzennego wsi Rozmierz ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, której przebieg oznaczono na rysunku planu. W strefie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej RM zabrania się lokalizacji nowych budynków w pierwszej linii zabudowy;
- 2) od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnych utrzymuje się istniejące ogrodzenia w formie murów kamiennych; nowe ogrodzenia należy wykonywać z użyciem kamienia, materiałów ceramicznych, drewna lub stali; dopuszcza się wykonanie fragmentów ogrodzeń z betonu za wyjątkiem wykorzystywania prefabrykatów betonowych;
- 3) nawierzchnie wyznaczonych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-1 i KPJ-2 należy wykonać z kamienia naturalnego;

- 4) na terenach zabudowy zagrodowej RM oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w odniesieniu do budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, obowiązuje nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kalenicy prostopadłej do ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) utrzymuje się zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości oraz dopuszcza się jej przebudowę i odbudowę;
- 6) na terenach publicznych należy wprowadzać małą architekturę i detal charakterystyczny dla dziedzictwa kulturowego wsi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

**§ 11.** Ustala się następujące warunki i zasady podziału nieruchomości:

1. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN na 800m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN na 20,0m.

4. Dopuszcza się dokonywanie podziału nieruchomości w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych i dojazdów mających prowadzić do więcej niż dwóch działek budowlanych, należy zapewnić plac do zawracania.

6. Zabrania się wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

7. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleni z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej. W takim wypadku dla nowo wydzielanej działki nie jest wymagane zapewnienie odrębnego dostępu do drogi publicznej oraz posiadanie wielkości umożliwiającej lokalizację budynku.

8. Wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę musi być równoczesne lub poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów. Dopuszcza się inne przewidziane przepisami odrębnymi formy zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**§ 12. 1.** Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:

- 1) system publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:
  - a) droga powiatowa i ulice Powstańców Śląskich oraz Kościelna w ciągu drogi powiatowej nr 1822 O relacji Sucha – Rozmierka klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL,
  - b) droga powiatowa i ulica Polna w ciągu drogi powiatowej nr 1848 O relacji Kadłub – Rozmierz klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL,
  - c) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;



- 2) drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, nie będące terenami publicznymi.

2. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.

§ 13. 1. W granicach nieruchomości należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę stanowisk postojowych, przyjmując następujące minimalne wskaźniki zależnie od przeznaczenia terenu:

1) dla samochodów osobowych:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem MNU:
  - 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi turystom – po 1 stanowisku na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,
  - w przypadku prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej – po 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - w przypadku prowadzenia działalności rzemieślniczej – 1 stanowisko na każdych 2 pracowników,
- c) tereny zabudowy zagrodowej RM – 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny oraz w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi turystom – po 1 stanowisku na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,
- d) tereny zabudowy usługowej U, UK – po 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku związanej z usługami, bezpośrednio dostępnej dla klientów, przy czym dla restauracji, barów i sal weselnych – min. 2 stanowiska na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej,
- e) tereny ośrodków produkcji rolnej RU – 1 stanowisko na każdych 2 pracowników;

2) dla samochodów ciężarowych i autobusów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów na terenach mieszkaniowych MW oraz MN.

2. Jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa na terenie danej nieruchomości – dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych, który powinien być wskazany we wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych.

§ 14. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) do celów bytowych oraz produkcyjno-usługowych z ujęcia we wsi Sucha poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociagową; sieć wodociagowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,
- b) na terenach RM i MN do celów gospodarczych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;

2) gospodarka ściekowa – odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z wszystkich działek budowlanych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej określa się na następujących warunkach:

- a) nakazuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny istniejącej i projektowanej zabudowy,

- b) do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - c) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz kolektora kanalizacji deszczowej,
  - e) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do kolektora kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz do gruntu,
  - f) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej na następujących warunkach:
- a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się ciek Rozmierz wraz z dopływami oraz studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstożników szlamów i piasków, separatorów olejów, itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
  - c) wszelkie drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej,
  - d) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia określa się na następujących warunkach:
- a) zasilanie obiektów z istniejących stacji transformatorowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu (np. drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne) pod warunkiem, że będą one stanowiły przeznaczenie uzupełniające oraz przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5m,
  - d) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych NN i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
  - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej na potrzeby mieszkańców wsi, w tym własne, z odnawialnych źródeł energii;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną dla celów socjalno-bytowych i technologicznych określa się na następujących warunkach:
- a) docelowo należy prowadzić na bazie indywidualnych źródeł ciepła, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym m.in. pompy ciepła, energii słonecznej;
- 7) telekomunikacja – wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących warunkach:

- a) poprzez podłączenie do istniejącej telefonicznej sieci kablowej,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków poza terenami wyznaczonymi do tego celu w planie,
- c) wskazuje się konieczność wyposażenia terenu w dostęp do systemów teleinformatycznych, w tym poprzez wykorzystanie istniejących oraz budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- d) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem MNU oraz zabudowy zagrodowej RM dopuszcza się jedynie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach terenów publicznych. Od powyższej zasady dopuszcza się następujące odstępstwa:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2) dopuszcza się w przypadkach szczególnych (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie lub usytuowanie obiektów, urządzeń i sieci poza terenami publicznymi, w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowić będą przeznaczenie uzupełniające, nie kolidujące z podstawowym i nie zmieniają generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) poza obszarem istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznej jako napowietrznej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej napowietrznej sieci energetycznej.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub modyfikację na warunkach określonych przez właściciela sieci.

4. Przy rozbudowie istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić docelowy zasięg zabudowy oraz przewidywane zapotrzebowanie na media. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

5. Dopuszcza się budowę sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wyznaczone w planie o ile ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zabudowy lub zagospodarowania działek zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym wskazanym w planie.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia**

§ 16. 1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się w zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 17. 1. Ustala się następujące strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych mierzone od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę:

- 1) od linii średniego napięcia 15kV, o szerokości 2x 5,2m;
- 2) od linii wysokiego napięcia 2x110kV, o szerokości 2x14,5m.

2. W obrębie stref wskazanych w ust.1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych do stałego pobytu ludzi oraz lokalizacji warsztatów rzemieślniczych.

3. Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci. W takim wypadku przebieg strefy zmienia się lokalizację adekwatnie do zmiany przebiegu sieci.

§ 18. Wskazuje się granice strefy ochrony sanitarnej o szerokości 50m od granic cmentarza. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów związanych z produkcją i dystrybucją żywności, chyba że z przepisów odrębnych stanowią inaczej.

§ 19. W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych – nie występują.

## Rozdział 8.

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Ustala się obszar zwartej zabudowy wsi zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Na wyznaczonym obszarze wprowadza się zakaz chowu i hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 60 DJP chyba, że w przepisach szczegółowych stwierdzono inaczej.

2. Wprowadza się zakaz zabudowy na obszarze wyznaczonych lokalnych ciągów ekologicznych oraz na obszarze gruntów rolnych II i III klasy z wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie.

3. Ustala się następujące wymagania kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie zwartej zabudowy wsi, a w szczególności na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej należy wykształcić przestrzeń integrującą i wyposażać teren w elementy małej architektury nawiązującej formą i detalem do lokalnego dziedzictwa kulturowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach usług kultury i kultu religijnego UK; na pozostałych terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, której dotyczy dana reklama;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie mogą jednak powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani zmniejszać przynależnej liczby miejsc parkingowych;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z organizacją placu budowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych związanych z zaopatrzeniem terenów w infrastrukturę techniczną pod warunkiem, że nie będą one obniżać walorów estetycznych przestrzeni publicznej oraz nie zostaną naruszone przepisy z zakresu ochrony środowiska;
- 6) na obszarze zwartej zabudowy wsi zabrania się lokalizacji nowych napowietrznych linii energetycznych, przy czym zakaz nie dotyczy przyłączy do budynków;
- 7) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej;
- 8) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne oraz rozdzielenie komunikacji kołowej i pieszej.

4. Ustala się tymczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie dla terenów oznaczonych jako (KDR) pod drogi transportu rolnego i leśnego. Przeznaczenie docelowe według symbolu bez nawiasu.

## Rozdział 9.

### Stawki renty planistycznej

§ 21. 1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy, w wysokości:

- 1) 20% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: U, RU, MNU;
- 2) 10% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: MN, MW, RM;

3) 0% dla pozostałych jednostek terenowych.

**DZIAŁ III.**  
**USTALENIA SZCZEGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK**  
**TERENOWYCH**

**Rozdział 10.**

**Tereny usług i zabudowy usługowej**

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U i kolejnym numerem od 1+8, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami handlu, gastronomii, hotelarstwa, usługi finansowe, biurowe, administracji, zdrowia, łączności, oświaty, kultury i rekreacji oraz inne usługi stanowiące działalność nieuciążliwą;
- 2) uzupełniające:
  - a) lokalizacja mieszkań lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na potrzeby właściciela,
  - b) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) zabudowa towarzysząca, tj. garaże i budynki gospodarcze,
  - d) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów U ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min.30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynków usługowych – 12,0m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynków towarzyszących oraz budynków gospodarskich – 6,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków usługowych – max. 25,0m,
- b) budynków towarzyszących oraz budynków gospodarskich – max. 10,0m;

3) geometria i cechy dachu:

- a) dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30°-45° , dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,
- b) pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów U obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody – według §7;

- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.3÷7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16÷18;
- 8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 1.

5. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych obowiązują następujące odstępstwa od ustaleń zawartych w ust.1÷4:

- 1) **U-2, U-6, U-7** – dopuszcza się przebudowę istniejących budynków bez dalszego zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy oraz przy min. wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10%.

**§ 23. 1.** Wyznacza się **tereny usług kultury i kultu religijnego**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK** i kolejnym numerem od **1+3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) **UK-1** – teren kultu religijnego przeznaczony pod budynki i budowle sakralne,
- b) **UK-2, UK-3** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej związane z funkcją sakralną tj. dom zakonny, plebania; przeznaczone dla realizacji celów mieszkaniowych, religijnych oraz z zakresu kultury i oświaty;

2) uzupełniające:

- a) **UK-1** – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją świąt i obchodów religijnych,
- b) **UK-2, UK-3** – dopuszcza się wprowadzenie usług zdrowia, lokalizację obiektów małej architektury oraz tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją świąt i obchodów religijnych.

2. Dla wszystkich wyznaczonych w planie terenów **UK** ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów **UK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) **UK-1** – dla budynku kościoła utrzymuje się obecną wysokość zabudowy,
- b) **UK-2, UK-3** – 12,0m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) **UK-1** – dla budynku kościoła utrzymuje się obecną szerokość elewacji,
- b) **UK-2, UK-3** – maksymalnie 30,0m;

3) geometria i cechy dachu:

- a) **UK-1** – utrzymuje się obecny kształt, materiał pokrycia i kolor dachu kościoła,

b) UK-2, UK-3 – dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30° -45°, dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów UK obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody – według §7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16+18;
- 8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 3.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług innych o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolem UI, dla których ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) podstawowe: remiza straży pożarnej; usługi kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi administracji, usługi finansowe i biurowe,
  - b) usługi gastronomii oraz handlu detalicznego,
  - c) obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów UI ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 60% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów UI ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 12,0m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) szerokość elewacji frontowej: max. 30,0m;
- 3) geometria i cechy dachu:
  - a) dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30° -45°, dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,
  - b) kolorystyka utrzymana w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - c) dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie dachów płaskich.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów UI obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody – według §7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.6 i 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;

- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16;
- 8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 3.

## **Rozdział 11. Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW, dla których ustala się następujące przeznaczenie:**

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) budynki zamieszkania zbiorowego;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa towarzysząca tj. budynki gospodarcze, garaże,
- b) usługi handlu, administracji, hotelarstwa, usługi finansowe, biurowe itp.,
- c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów MW ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 40% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – do 12,0m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynków towarzyszących – 6,0m oraz jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się przekroczenie wskazanej wyżej wysokości budynku mieszkalnego w przypadku realizacji dachu stromego;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych – max. 20,0m,
- b) budynków towarzyszących – max. 7,0m,
- c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększenia;

3) geometria i cechy dachu:

- a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,
- b) kolorystyka utrzymana w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- c) budynków towarzyszących – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
- d) dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie dachów płaskich.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów MW obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;



- 2) ochrony środowiska i przyrody – według §7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.6 i 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11 ust.4+6;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16;
- 8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 2.

**§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN i kolejnym numerem od 1+30, dla których ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. garaże i budynki gospodarcze oraz istniejące zabudowania gospodarskie;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi oraz rzemiosło stanowiące działalność nieuciążliwą, np. usługi handlu detalicznego, biurowe, gastronomiczne oraz obsługi ludności, w tym: zakłady fryzjerskie, krawieckie, kwaciarnie itp. oraz wynajem pokoi turystom rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące,
  - b) chów i hodowla zwierząt do 5 DJP, chyba że w ust.5 postanowiono inaczej,
  - c) szklarnie przydomowe,
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, przy zastrzeżeniu zachowania zasad określonych w §15,
  - e) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów MN ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, budynków usługowych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych – 6,0m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,
  - d) dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach stromy;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków mieszkalnych wolnostojących oraz będących częścią zespołów zabudowy – max. 12,0m,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, budynków usługowych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych – max. 10,0m,

c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,

b) kolorystyka utrzymana w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

c) budynków towarzyszących – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,

d) dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie dachów wielospadowych i stropodachów.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów MN obowiązują następujące zasady:

1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;

2) ochrony środowiska i przyrody – według §7;

3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.3+7;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11;

5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;

6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;

7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16+18;

8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 2.

5. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące odstępstwa od warunków określonych w ust.1+4:

1) **MN-4, MN-5** – dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP;

2) **MN-10** – utrzymuje się istniejącą zabudowę bez dalszego zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się utrzymanie budynków mieszkalnych do czterech lokali mieszkalnych;

3) **MN-11, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21** – dopuszcza się dachy wielospadowe;

4) **MN-12, MN-14** – teren zlokalizowany w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących wody publiczne; zabrania się grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

5) **MN-17** – utrzymuje się istniejącą zabudowę bez dalszego zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się utrzymanie budynków mieszkalnych do czterech lokali mieszkalnych; zabrania się nadbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych prowadzącej do zmiany kształtu i gabarytów budynku oraz zmiany kształtu dachu;

6) **MN-24** – utrzymuje się istniejącą zabudowę bez dalszego zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU i kolejnym numerem od 1+6, dla których ustala się następujące przeznaczenie:**

1) podstawowe:

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

b) usługi zajmujące część budynku mieszkalnego lub budynki wolnostojące, w tym między innymi usługi handlu i gastronomii oraz hotelarstwa,

c) rzemiosło zajmujące część budynku mieszkalnego lub budynki wolnostojące, np. warsztat samochodowy, usługi remontowo-budowlane, warsztat stolarski itp.;

2) uzupełniająco:

a) chów i hodowla zwierząt do 5 DJP, chyba że w ust.5 postanowiono inaczej,

b) szklarnie przydomowe,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, przy zastrzeżeniu zachowania zasad określonych w §15,

d) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów MNU ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 40% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

3) linie zabudowy – według §6 ust.2;

4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów MNU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, budynków usługowych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych – 6,0m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych wolnostojących oraz będących częścią zespołów zabudowy – max. 12,0m,

b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, budynków usługowych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych – max. 10,0m,

c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych – dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,

b) budynków towarzyszących oraz budynków usługowych i rzemieślniczych – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,

c) kolorystyka utrzymana w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie dachów wielospadowych i stropodachów.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów MNU obowiązują następujące zasady:

1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;

2) ochrony środowiska i przyrody – według §7;

3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.3+7;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11;

- 5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16+18;
- 8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 1.

5. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące odstępstwa od warunków określonych w ust.1+4:

- 1) **MNU-1** – dopuszcza się lokalizację bazy transportowej samochodów ciężarowych, przy zachowaniu warunków środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) **MNU-4** – nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 12. Tereny rolnicze**

**§ 28. 1.** Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** i kolejnym numerem od **1+15**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą, tj. garaże i budynki gospodarcze oraz zabudowania gospodarskie,
- b) usługi hotelarskie i gastronomiczne w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej,
- c) budynki inwentarskie przeznaczone do chowu i hodowli ptactwa i zwierząt, o maksymalnej dopuszczonej obsadzie 60 DJP,
- d) budynki i budowle rolnicze, w tym szklarnie;

2) uzupełniające:

- a) działalność usługowo-handlowa związana z gospodarką rolną,
- b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, przy zastrzeżeniu zachowania zasad określonych w §15,
- c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- d) obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów **RM** ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów **RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 9,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynków towarzyszących oraz budynków gospodarskich – 6,0m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
- c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej – 6,0m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
- d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

- e) dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
- a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – max. 12,0m,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 7,0m,
  - c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej – max. 10,0m,
  - d) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

- a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych; w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- b) budynków towarzyszących – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
- c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
- d) dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów i dachów wielospadowych.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów RM obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według § 6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody – według §7 i 8;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.3+7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – według §11;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16+18;
- 8) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 2.

5. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące odstępstwa od warunków określonych w ust.1+4:

- 1) **RM-1, RM-9** – w przypadku hodowli bydła dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 100 DJP;
- 2) **RM-12** – teren zlokalizowany w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących wody publiczne; zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny ośrodków produkcji rolnej roślinnej i zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolem RU, dla których ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) podstawowe: tereny specjalistycznej produkcji rolniczej, w tym między innymi:
  - a) budynki, budowle rolnicze i urządzenia produkcji rolnej,
  - b) bazy mechanizacji rolnictwa,
  - c) budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) budynki inwentarskie przeznaczone do chowu i hodowli zwierząt o maksymalnej obsadzie w wysokości do 200 DJP,
  - e) chłodnie spożywcze;
- 2) uzupełniające:

a) działalność usługowo-handlowa związana z gospodarką rolną.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów RU ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) linie zabudowy – według §6 ust.2;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z §13.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów RU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 9,0m nad poziomem terenu; dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze;
- 2) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 15° -45°.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów RU obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – według §6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody – według §7 i 8;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według §9 ust.6;
- 4) obsługi w zakresie komunikacji – według §12 i 14;
- 5) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według §15;
- 6) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §16;
- 7) stawka renty planistycznej – według §21 ust.1 pkt 1.

**§ 30. 1.** Wyznacza się **tereny gruntów rolnych, łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolem R i kolejnym numerem od 1+14, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny upraw polowych, upraw ogrodnich, sadów, łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle rolnicze oraz szklarnie wraz z niezbędną zabudową towarzyszącą,
  - b) dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków,
  - c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
  - d) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego i leśnego KDR oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli związanych z infrastrukturą techniczną,
  - f) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

**§ 31. 1.** Wyznacza się **tereny sadów i ogrodów**, oznaczone na rysunku planu symbolem RO i kolejnym numerem od 1+7, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny sadów oraz upraw ogrodnich;
- 2) uzupełniające:

- a) szklarnie wraz z niezbędną zabudową towarzyszącą,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, altan, oczek wodnych itp,
- c) dopuszcza się, w minimalnym niezbędnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych i pasów wiatrochronnych;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

**§ 32. 1.** Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ** i kolejnym numerem od **1+15**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle rolnicze,
  - b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe płynące i stojące.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabrania się lokalizacji płyt do składowania obornika;
- 2) dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego i leśnego KDR oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych;
- 5) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) **RZ-1, RZ-2** – tereny częściowo podmokłe, zadrzewione, na których dopuszcza się budowę utwardzonych ciągów pieszych, w tym związanych z realizacją ścieżek dydaktycznych.

### **Rozdział 13.** **Tereny zieleni i wód**

**§ 33. 1.** Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** i kolejnym numerem od **1+7**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, parkowej, przy czym jednostki terenowe oznaczone symbolami **ZP 1+5** i **7** stanowią tereny publiczne;
- 2) uzupełniające:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) dopuszcza się organizację miejsc postojowych oraz placów do zawracania zajmujących max. 30% powierzchni terenu,
  - c) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturowych,
  - d) wody powierzchniowe płynące i stojące, w tym rowy melioracji.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 70% powierzchni terenu;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

**§ 34.** Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**. Tereny należy pozostawić jako biologicznie czynny bez prawa zabudowy.

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

1) podstawowe: teren cmentarza, w tym: pola grzebalne, kolumbaria, kaplica, obiekty małej architektury;

2) uzupełniające:

- a) utwardzone ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- b) budynki gospodarcze na potrzeby obsługi cmentarza,
- c) dopuszcza się w minimalnym, niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno-kulturowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca;
- 2) teren nie wykorzystany pod lokalizację kwater nagrobków, kaplicy oraz dojść i dojazdów należy zagospodarować zielenią;
- 3) tereny cmentarza stanowią przestrzenie publiczne, dla których obowiązują zapisy §20 ust.3;
- 4) odpady pochodzące z pielęgnacji mogił należy gromadzić w przeznaczonych do tego celu kontenerach, przy preferowaniu działań zmierzających do segregacji odpadów oraz wywozić na wysypisko zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

**§ 36. 1. Wyznacza się tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS i kolejnym numerem od 1+10, dla których ustala się następujące przeznaczenie:**

1) podstawowe: tereny śródlądowych wód powierzchniowych płynących i stojących, w tym rowów melioracji podstawowych i szczegółowych;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z gospodarką wodną,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń na potrzeby prowadzonej gospodarki rybackiej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabrania się groduczenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

## **Rozdział 14. Tereny komunikacji**

**§ 37. 1. Wyznacza się tereny dróg i ulic publicznych:**

- 1) **tereny dróg i ulic klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL i kolejnym numerem od 1+2 o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m÷15,0m;
- 2) **tereny dróg i ulic klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD i kolejnym numerem od 1+10 o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, a docelowo 10,0m÷12,0m;
- 3) **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ i kolejnym numerem od 1+3 o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0m.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg i ulic publicznych wyszczególnionych w ust.1:

- 1) w odniesieniu do istniejących dróg i ulic klasy lokalnej KDL, dróg i ulic klasy dojazdowej KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych KPJ dopuszcza się utrzymanie obecnych szerokości w liniach rozgraniczających; docelowo należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych w ust.1 oraz parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;



- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg, które nie spełniają wymogów określonych w ust.1 w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających; w miarę możliwości terenowych należy dążyć do ich dostosowania (szczególnie w zakresie szerokości pasa drogowego) do wymogów przepisów odrębnych;
- 3) przy projektowaniu i realizacji ulic i dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 7) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;
- 8) dla ciągów pieszo-jezdnych KPJ ustala się minimalną szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdni na 3,6m;
- 9) dla istniejących ciągów pieszo-jezdnych KPJ, których szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 5m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5m od osi ciągu;
- 10) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;
- 11) wzdłuż dróg należy wprowadzać zieleni w formie szpalerów drzew lub zieleni niskiej;
- 12) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

3. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania i zagospodarowania:

- 1) **KPJ** – dopuszcza się organizację przestrzeni zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia; nawierzchnie ciągów należy utwardzić, przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nawierzchnie ciągów należy wykonać z kamienia.

**§ 38. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW i kolejnym numerem od 1+4, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0m;
- 2) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdni nie może być mniejsza niż 3,6m;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdni bez wydzielenia jezdni;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;
- 5) dla istniejących dróg wewnętrznych, których szerokość jest mniejsza niż 5m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5m od osi ciągu;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 39. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDR i kolejnym numerem od 1+15, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 3,5m;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego.

## **Rozdział 15.**

### **Tereny infrastruktury technicznej**

**§ 40. 1.** Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń telekomunikacyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem T, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

**2.** Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną**, oznaczone na rysunku planu symbolem E, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe; dopuszcza się ich przebudowę jako stacje kontenerowe lub nasłupowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych dla innych funkcji (drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny jeżeli wynika to z jego indywidualnych potrzeb.

**3.** Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń związanych z odprowadzeniem ścieków**, oznaczone na rysunku planu symbolem K, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 4) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

### **DZIAŁ IV.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 41.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr IX/128/2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach Rozmierz, Roźniatów, Kalinowice i Kalinów.

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

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

**§ 44.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Strzelce Opolskie.

**§ 45.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



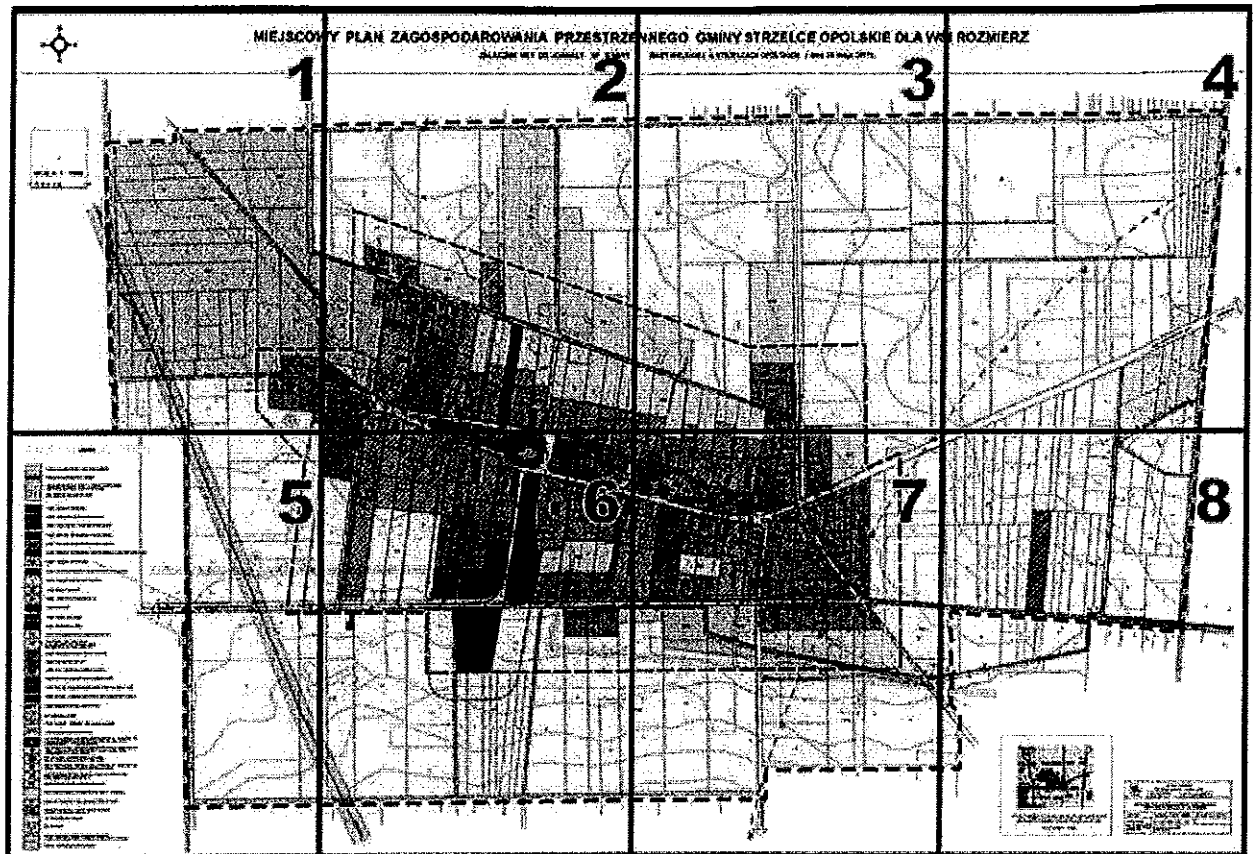
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strzelcach  
Opolskich

**Bogusław Farion**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/46/2011  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 25 maja 2011 r.

### ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

#### 1. RYSUNEK PLANU – podział

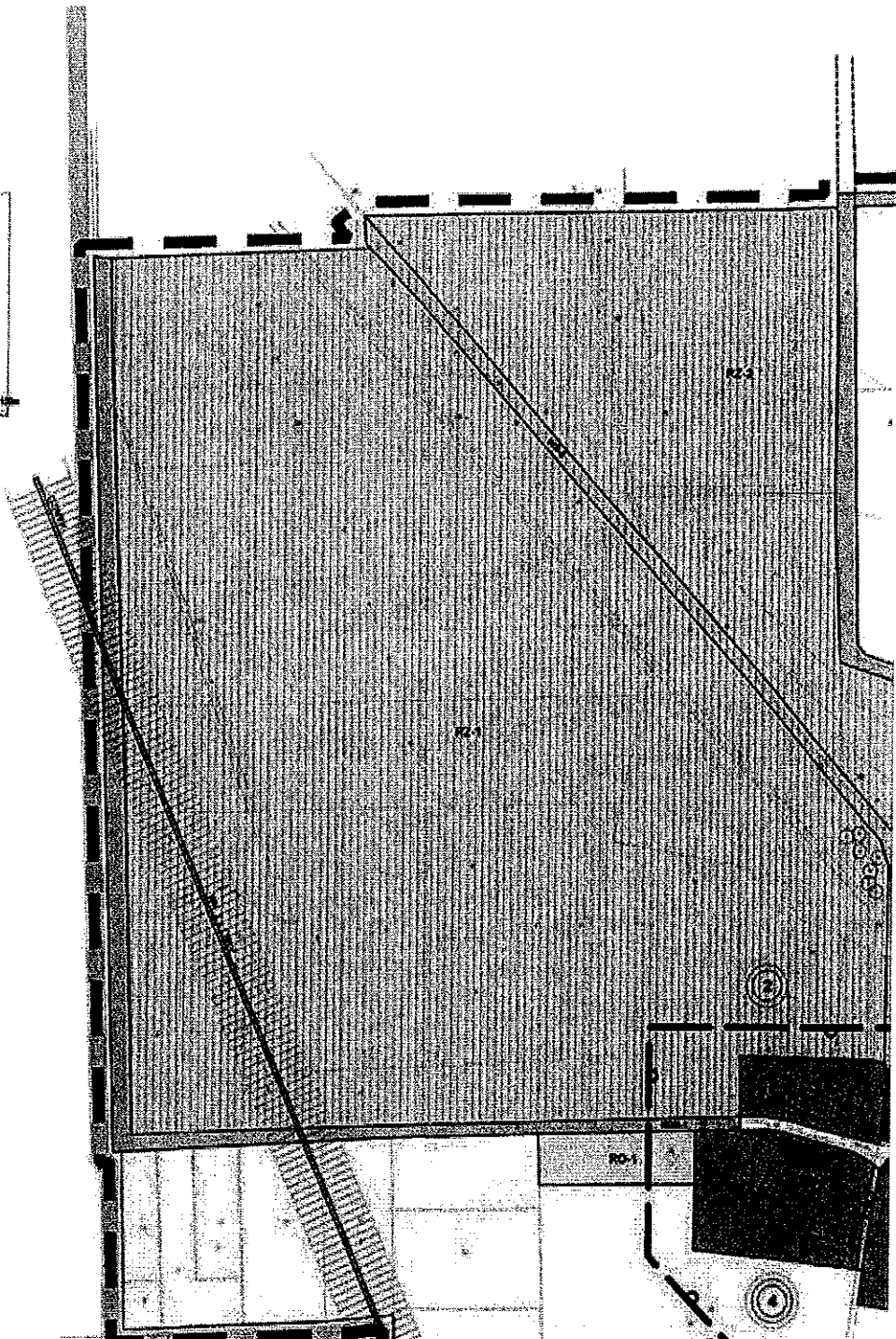


2.



MIEJSCOW

SKALA 1 : 1000

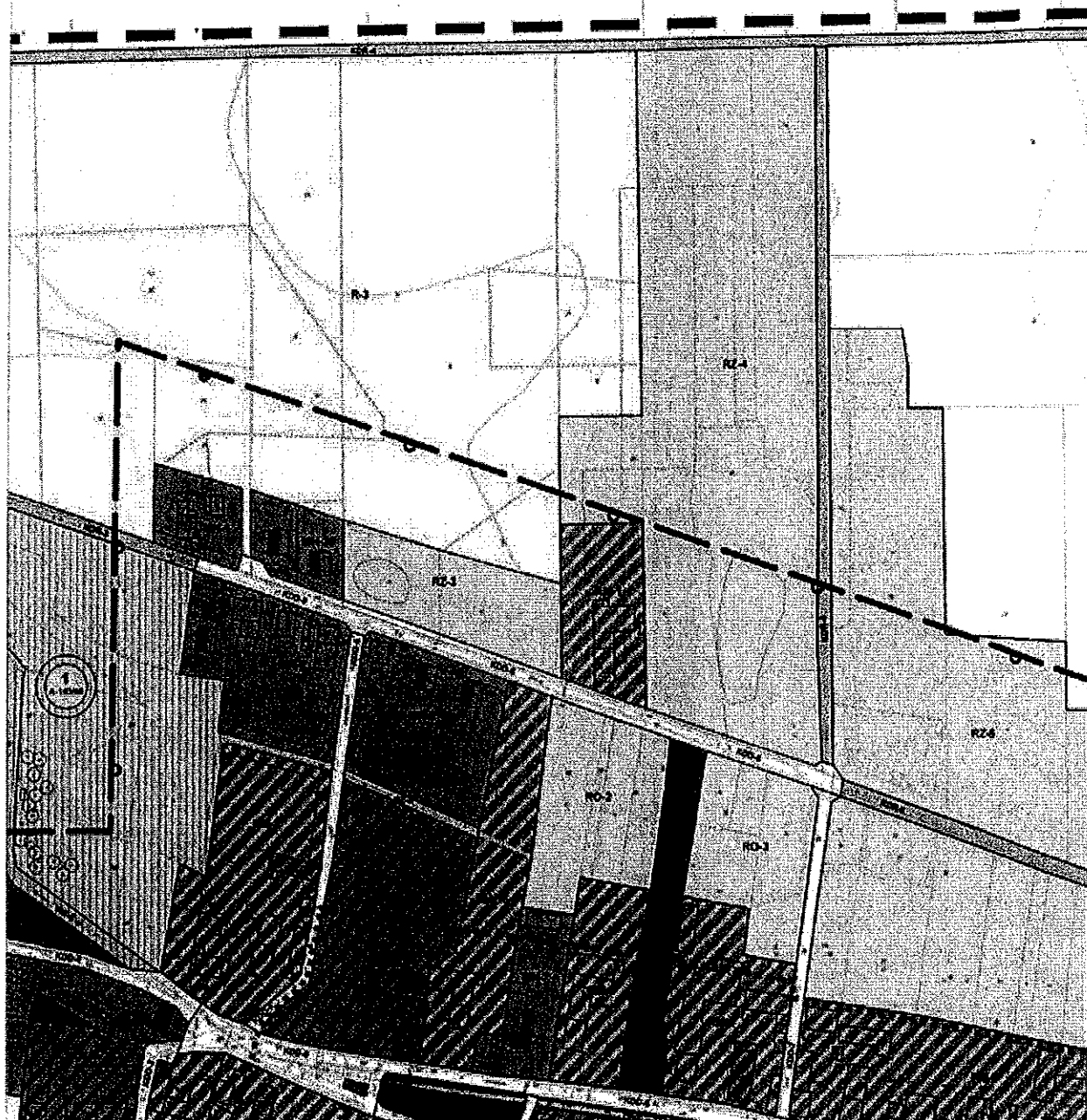


rysunek planu nr 1

3.

# Y PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr X/46/11

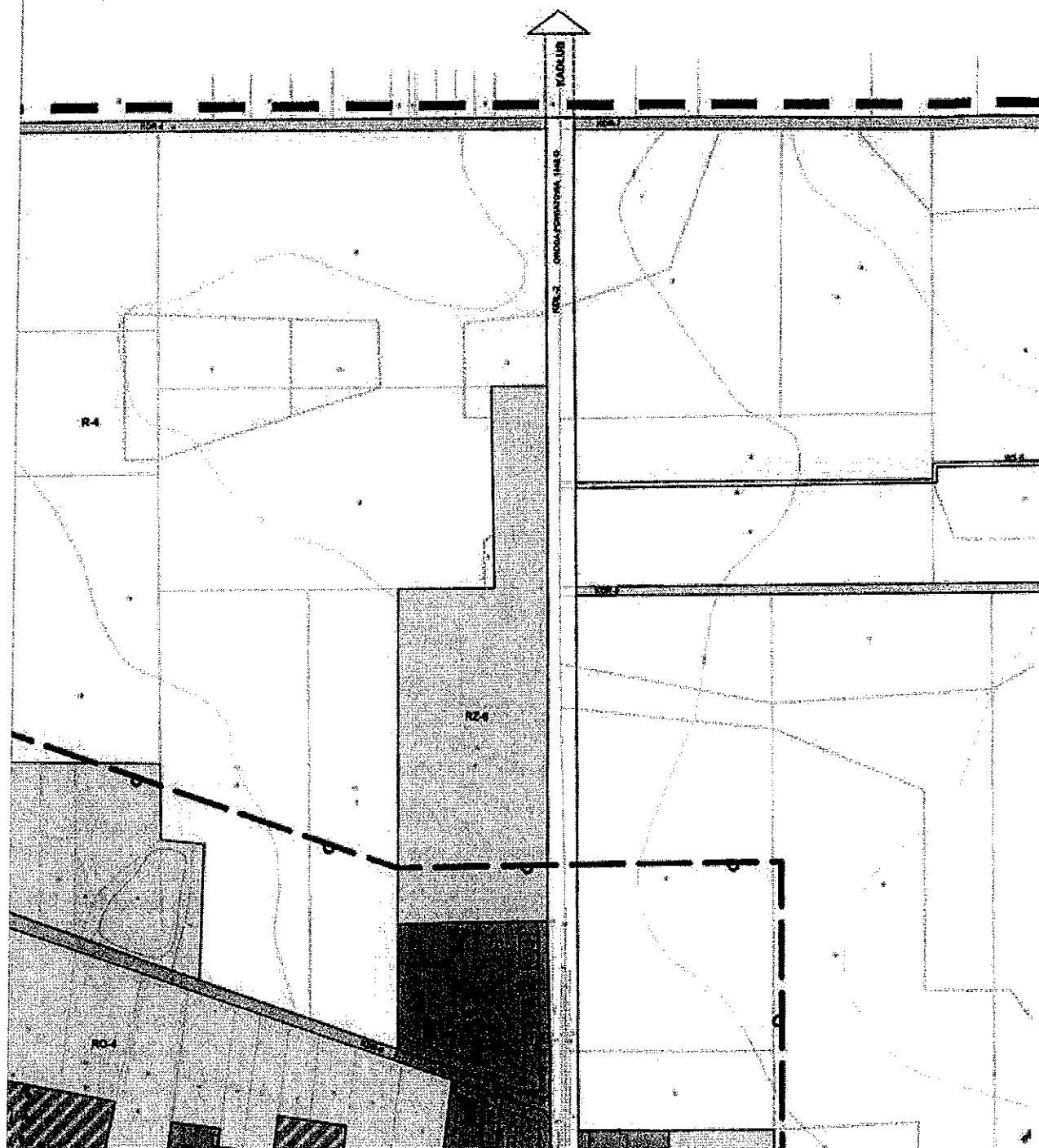


rysunek planu nr 2

4.

# WZKAZNIK ZONEK WYKONAWCZYCH DLA WSKAZANEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WS

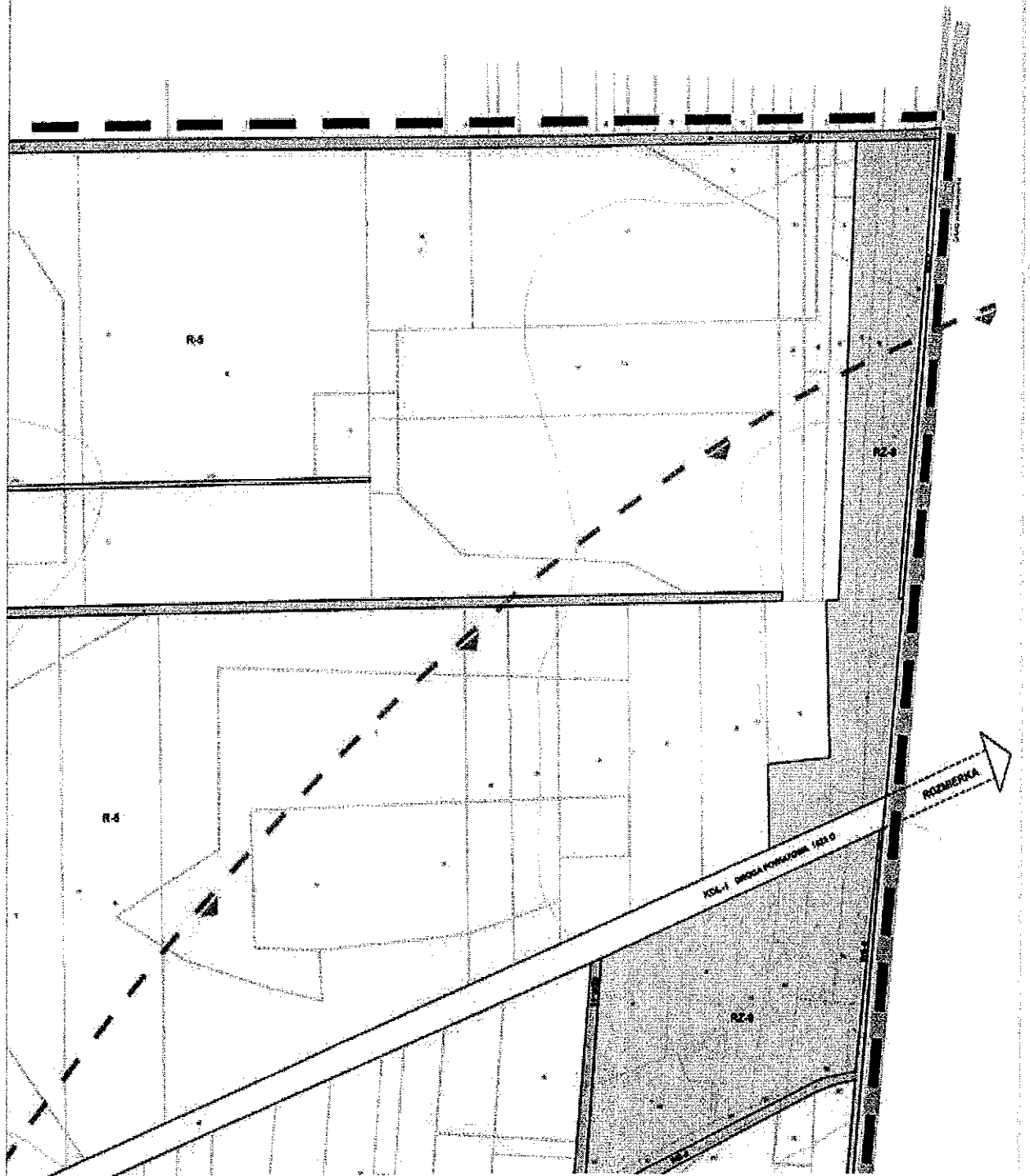
RADY MIEJSKIEJ w STRZELCACH OPOLSKICH z dnia 25 maja 2011r.



rysunek planu nr 3

5.

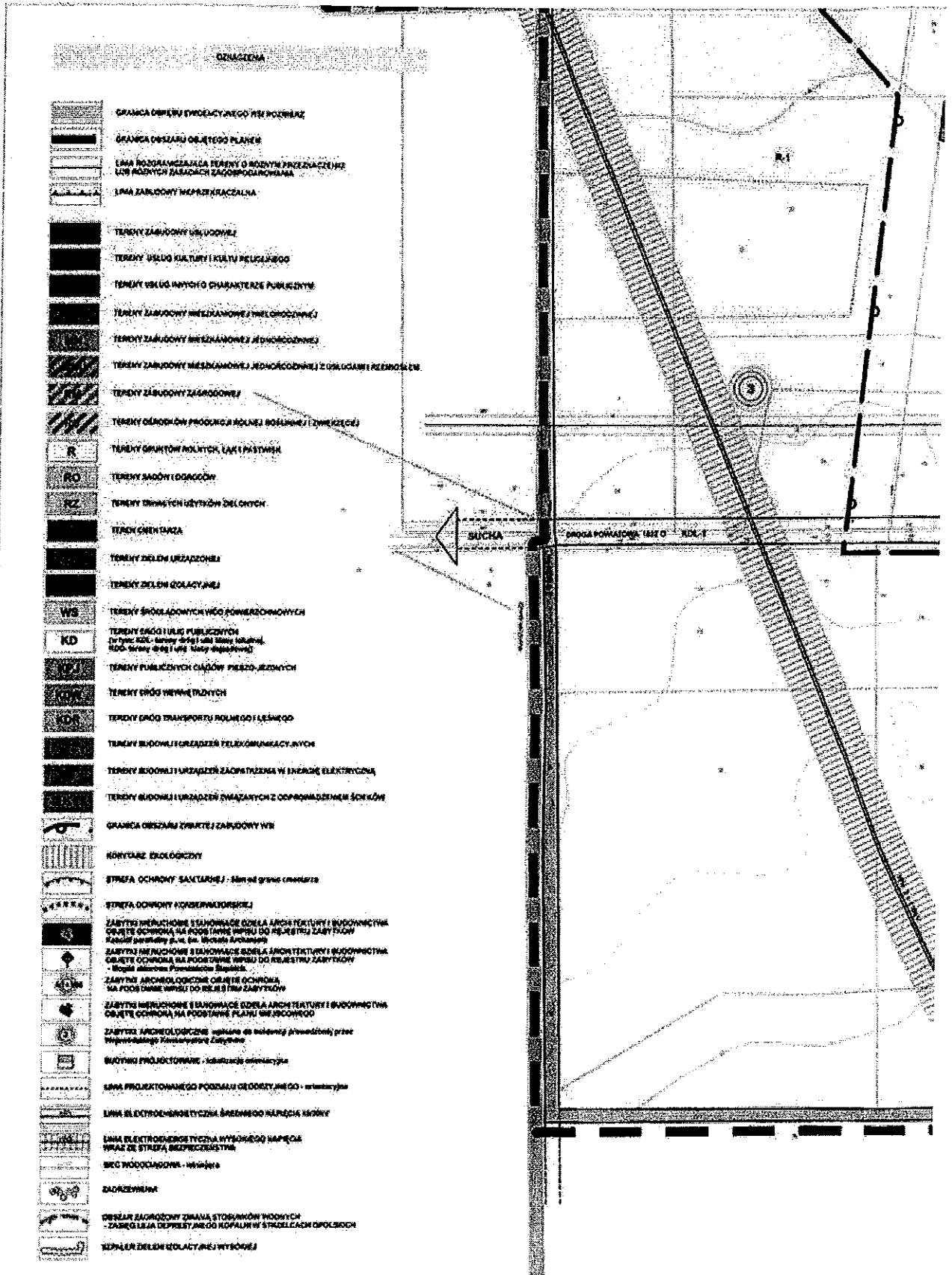
# ROZMIERZ



rysunek planu nr 4

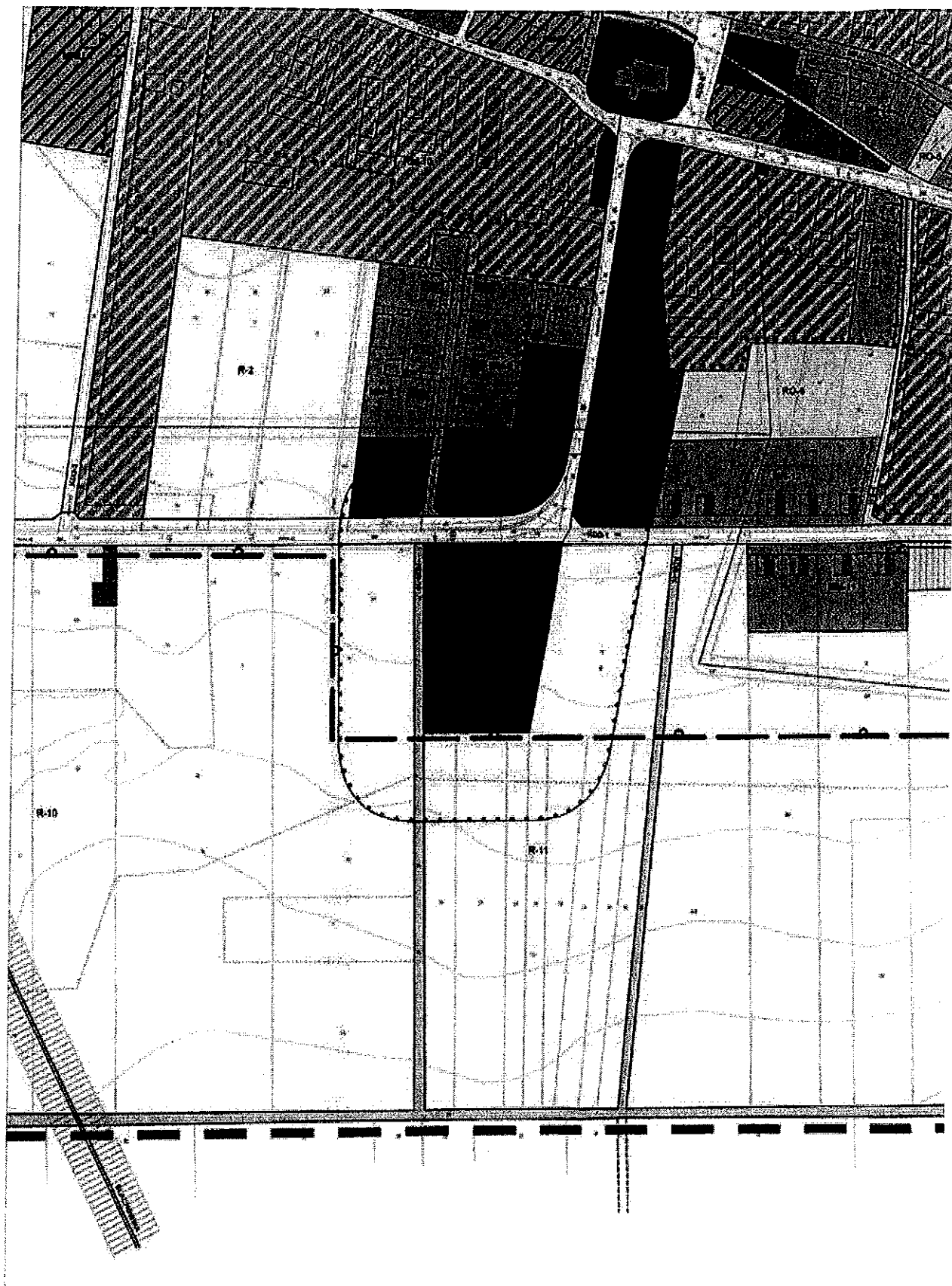
6.





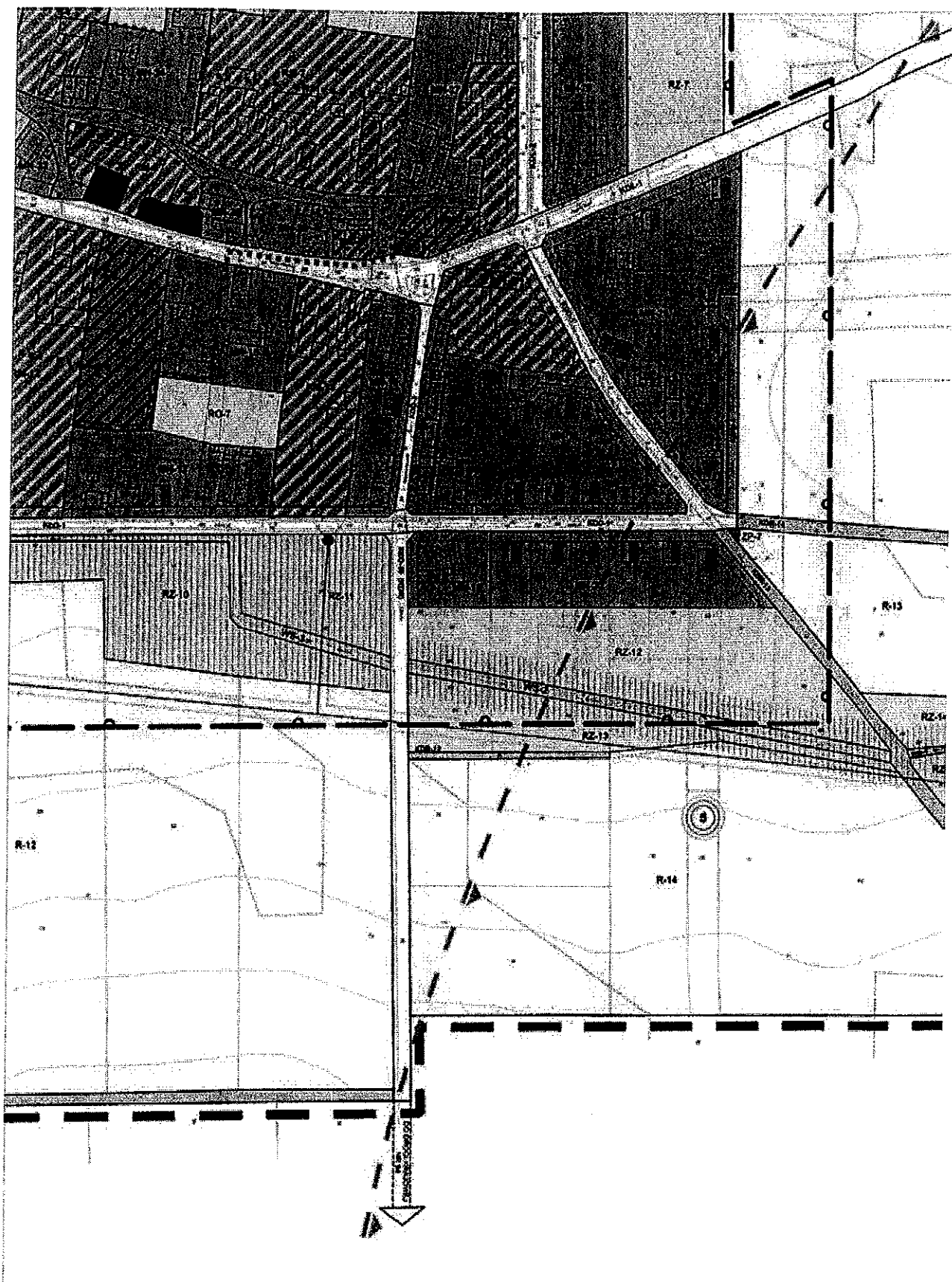
rysunek planu nr 5

7.



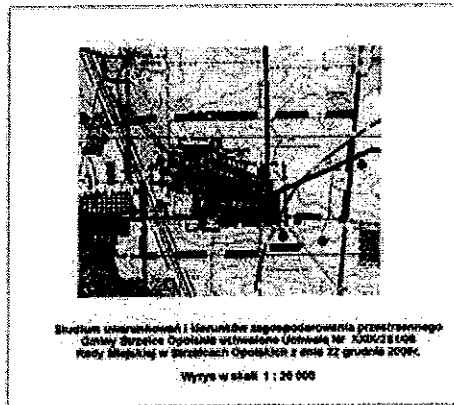
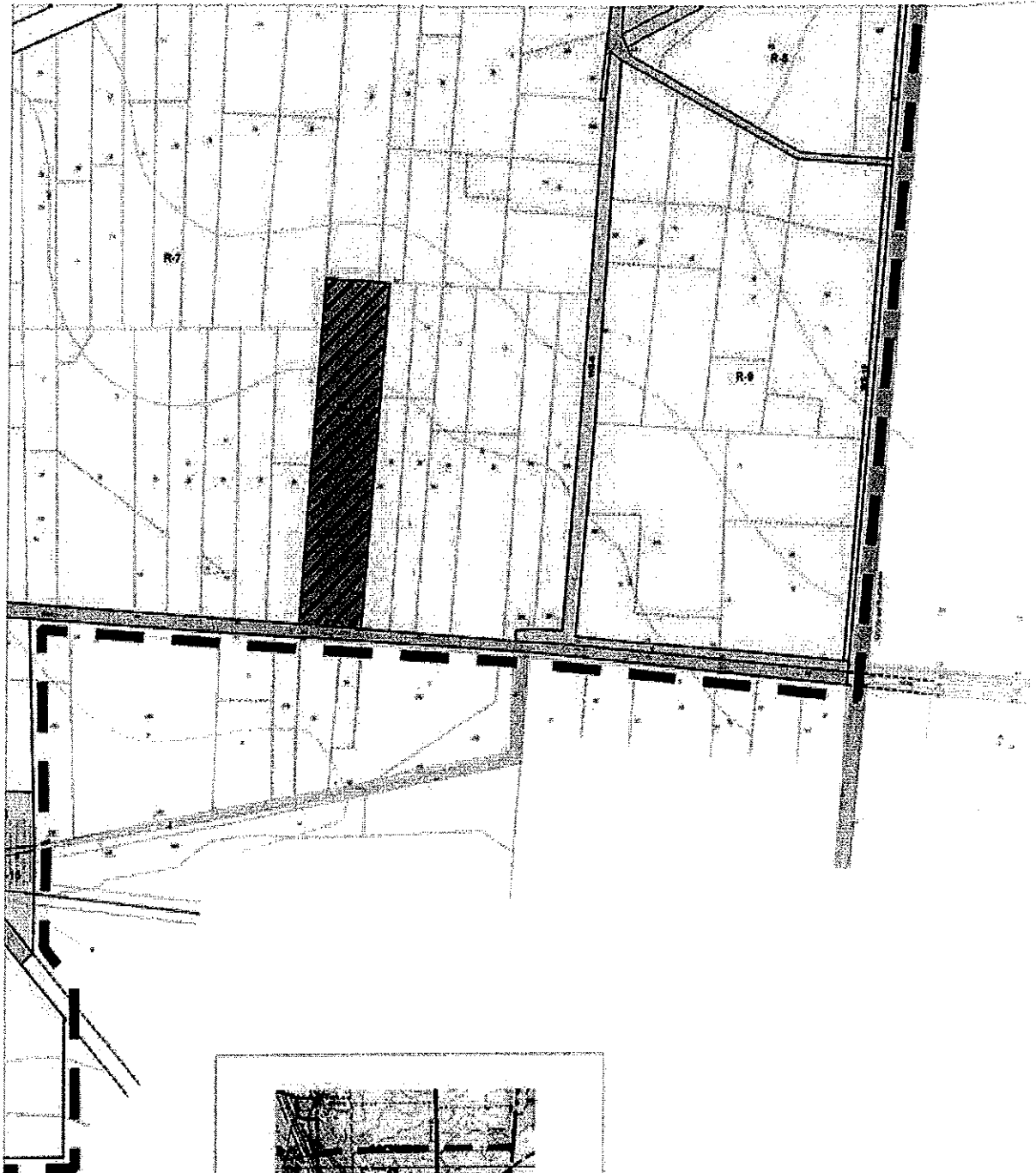
rysunek planu nr 6

8.



rysunek planu nr 7

9.



|  |   |
|--|---|
| <b>STUDIO FORMAT</b><br>Pracownia Projektowa i Remontowa<br>ul. Wolności 219, 41-100 Surpice Opole<br>tel. 71 722 11 023 |   |
| <b>MIKROPLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br/>         GMINY SURPICE OPOLSKIE DLA WSI RÓZEMBERG</b>                   |   |
| Zamawiający:   | Gmina Surpice w Surpicach Opole ul. Wolności 149, 41-100 SURPICE OPOLSKIE |
| Główny architekt:  | mgr inż. Andrzej Kłosa ZGUR 2397  |
| Projektant techniczny na budowlany:  | mgr inż. arch. Renata Kłosa mgr Andrzej Kłosa                             |

rysunek planu nr 8

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/46/2011  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 25 maja 2011 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierz wniesione w trybie art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej ustawą.

**§ 2.** W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierz w dniach od 31 stycznia do 28 lutego 2011r. oraz w wyznaczonym terminie do dnia 14 marca 2011r. złożona została następująca uwaga, która została nieuwzględniona w części przez Burmistrza:

- 1) uwaga dotycząca dopuszczenia w istniejącej zabudowie możliwości realizacji usług związanych z agroturystyką wraz z salą na uroczystości rodzinne np. komunie, urodziny, na działce ozn. nr ewid. gruntu 329 (poz.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza).

**§ 3.** Burmistrz Strzelec Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, w dniu 30 marca 2011r. dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art.17 pkt 12 ustawy, odrzucając w części uwagę, o której mowa w §2 pkt 1. Jednocześnie skierował odrzuconą w części uwagę do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

**§ 4.** Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia:

- 1) odrzucić w części uwagę, o której mowa w §2 pkt 1, dotyczącą dopuszczenia w istniejącej zabudowie możliwości realizacji usług związanych z agroturystyką wraz z salą na uroczystości rodzinne np. komunie, urodziny. Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza, złożoną uwagę uwzględni się w części poprzez wskazanie możliwości świadczenia usług hotelarskich i gastronomicznych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej, którą ustala się jako przeznaczenie podstawowe. Uwagi nie uwzględni się w części dotyczącej możliwości budowy sali na uroczystości w obrębie terenu oznaczonego w planie symbolem RM-10 ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie. Przeznaczenie terenu w Studium: M1 – obszar dominującej zabudowy zagrodowej. Postulowany charakter działalności tj. usługi, wykracza poza działalność rolniczą wskazaną w obowiązującym Studium jako funkcja dominująca.

**§ 5.** Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu.

**§ 6.** Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art.17 ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/46/2011  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 25 maja 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH  
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami) i art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010r. Nr 80 poz.526 ze zmianami) 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 Rozmierz:

- 1) budowa gminnych dróg publicznych o charakterze dojazdowym oraz ciągów pieszo-jezdnym; zakładany termin realizacji: lata 2011–2020;
- 2) rozbudowa wodociągu komunalnego zapewniającego obsługę projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; zakładany termin realizacji: lata 2011–2020.

**§ 2.** Przewidywany koszt wykupu nieruchomości pod budowę dróg oraz budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z założeniami Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wynosi około 1.559.000 zł.

**§ 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 wieloletni plan inwestycyjny 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 podatku 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.

**§ 4.** Realizacja zadań odbywać się będzie w trybie przepisów z zakresu zamówień publicznych.