

**UCHWAŁA NR LIV/425/10
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 27 października 2010 r.

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

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 i Nr 106, poz. 675) oraz 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 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą nr XXXII/265/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XXIX/251/08 z dnia 22 grudnia 2008r., Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar zwartej zabudowy wsi z przyległymi gruntami rolnymi i leśnymi.

2. 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. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 o 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 § 10-11 – przeznaczenie terenów;
- 2) w § 12-14 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) w § 15-17 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizację i sposoby zagospodarowania obiektów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;
- 4) w § 18-21 – zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury;
- 5) w § 22-23 – ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 6) w § 24-31 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) w § 32-56 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) w § 57 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) w § 58 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, poza wymienionymi w ust. 1 pkt 3 i 4, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ z okoliczności faktycznych wynika brak uzasadnienia dla takich ustaleń.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 2) linie zabudowy;
- 3) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;

- 4) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 5) pasy terenu rezerwowane pod rozbudowę i budowę dróg;
- 6) zabytki objęte ochroną konserwatorską niniejszym planem, w tym:
 - a) budynki i budowle,
 - b) zabytki archeologiczne;
- 7) elewacje szczytowe do zachowania;
- 8) obszar ochrony siedlisk przyrodniczych;
- 9) zadrzewienia przydrożne do zachowania;
- 10) projektowany kierunek głównej kalenicy dachu.

Rozdział 2.

Definicje i zasady ogólne

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

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 2) **działka budowlana** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **usługi** – obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, handlu detalicznego, gastronomii, hotelowe, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe oraz rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem usług technicznych;
- 5) **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.;
- 6) **usługi techniczne** – usługi wykonywane w warsztatach, takie jak: naprawy samochodów powyżej dwóch stanowisk, naprawy ciągników, usługi lakiernicze, blacharskie, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie, itp.;
- 7) **agroturystyka** – działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objęta podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 8) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 9) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność gospodarcza, nie wymagająca:
 - a) sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych lub na podstawie indywidualnej decyzji administracyjnej,

- b) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami, w których jest prowadzona,
 - c) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, wiaty, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, itp.),
 - d) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 ton;
- 10) **chów i hodowla** – budowa budynków inwentarskich oraz związanych z nim budowli rolniczych;
- 11) **obiekt** – obiekt budowlany, lokal mieszkalny lub użytkowy, urządzenie budowlane;
- 12) **budynek gospodarczy** – budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych oraz garaż, na nie więcej niż dwa samochody osobowe, znajdujące się w granicach nieruchomości z budynkiem lub lokalem mieszkalnym;
- 13) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy usługowej, służący potrzebom obiektu usługowego, na terenie którego jest zlokalizowany;
- 14) **tereny zabudowy** – rozumie się przez to wszystkie tereny zabudowy wymienione w § 10 ust. 1 wraz z terenami komunikacji, do których te tereny przylegają;
- 15) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 16) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzona do frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany;
- 17) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od ulicy (drogi), mierzona 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;
- 18) **linia zabudowy zgodna z przepisami odrębnymi** – minimalna odległość zabudowy od drogi, określona w przepisach odrębnych, stanowiąca linię zabudowy nieprzekraczalną;
- 19) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy;
- 20) **budynek sąsiedni** – najbliższy budynek w tym samym ciągu zabudowy;
- 21) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;
- 22) **wskaźniki urbanistyczne** – wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;
- 23) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – 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;
- 24) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;

25)**odbudowa** – budowa nowego budynku w obrysie budynku, który uległ rozbiórce;

26)**rodzaje dachów:**

- dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14°,
- dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 15°-29°,
- dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 30°-45°;

27)**poddasze** – przestrzeń między dachem wysokim, a kondygnacją niższą;

28)**przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

2. Do terminów określających wszelkie roboty budowlane, 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 § 10, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty oraz rozbudowywać, nadbudowywać, odbudowywać 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 pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 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) urządzić zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;

z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony dóbr kultury i zabytków.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadkach określonych w przepisach budowlanych oraz w przypadkach:

- 1) przebudowy i wymiany istniejącej zabudowy;
- 2) budowy budynków bliźniaczych;
- 3) budowy budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do pełnej ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce;

pod warunkiem zgodności z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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

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

§ 9.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się nie więcej niż dwa rzędy działek budowlanych po każdej stronie ulicy/drogi, z której działki są dostępne;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych, powstałych w wyniku parcelacji, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne korygujące istniejące granice działek budowlanych 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.

3. W granicach jednej nieruchomości gruntowej dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego pod warunkiem uprzedniego wydzielenia dla niego działki budowlanej, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, w tym:
 - a) teren usług użyteczności publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**,
 - b) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
 - c) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**,
 - d) teren usług wyznaniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**,
 - e) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,

- b) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - d) tereny ogrodów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RO/MN**;
- 3) tereny użytkowane rolniczo, w tym:
- a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
 - b) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) tereny zieleni i wód, w tym:
- a) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - b) tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLp**,
 - c) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - d) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
- a) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
 - b) teren urządzeń wodnych oznaczony na rysunku planu symbolem **WG**;
- 6) tereny komunikacji, w tym:
- a) teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**,
 - b) tereny dróg publicznych, w tym:
 - drogi i ulice główne – **KDG**,
 - drogi i ulice lokalne – **KDL**,
 - ulice dojazdowe – **KDD**,
 - publiczne ciągi pieszo-jezdne – **KDP**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, w tym:
 - ulice osiedlowe – **KDW-O**,
 - drogi rolnicze – **KDW-R**,
 - d) tereny ciągów pieszych – **KP**.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. W linii zabudowy należy sytuować budynki podstawowe; budynki pomocnicze i gospodarcze można sytuować w linii zabudowy, jedynie w uzupełnieniu budynku podstawowego istniejącego w granicach tej samej działki budowlanej, przy czym na działkach z zabudową zagrodową budynkiem podstawowym jest budynek mieszkalny.

3. Linie zabudowy mogą być przekroczone o nie więcej niż 2m 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 zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 13. Przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć takim samym materiałem, o takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

§ 14. 1. Za przestrzenie publiczne uznaje się następujące tereny:

- 1) teren placu KPP;
- 2) tereny ulic, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.

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

- 1) sytuowania kiosków i straganów poza dopuszczonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) lokalizacji obiektów małej architektury oraz schodów, pochylni lub ramp ograniczających możliwości swobodnego przejścia;
- 3) sytuowania reklam:
 - a) w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych,
 - b) na drzewach,
 - c) na obiektach sytuowanych dla ozdoby (latarnie, ozdobne obiekty małej architektury).

3. W ciągach zabudowy oraz w liniach rozgraniczających ulic wyklucza się sytuowanie obiektów o niskiej estetyce, takich jak: budynki, kioski, baraki, wiaty, itp. – o ścianach z blachy lub innych materiałów nietrwałych.

4. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się od strony ulic ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz w miejscach wydzielonych na pojemniki na odpady;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 15. W celu ochrony przyrody ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) wskazuje się granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w rozporządzeniu Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu

(Dz. Urz. Woj. Op. z 2006r. Nr 33, poz. 1133), w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;

2) wskazuje się następujące obiekty środowiska przyrodniczego biotycznego objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych:

a) siedliska przyrodnicze prawnie chronione:

- nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (A),
- mokra łąka użytkowana ekstensywnie (B),

b) 3 gatunki roślin objętych ścisłą ochroną gatunkową:

- kukulka szerokolistna (1),
- nasięźrzał pospolity (2),
- włosienicznik rzeczny (3);

3) obiekty, o których mowa w pkt 2, należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zabrania się prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub pogorszenie warunków wegetacji;

4) zakazy, o których mowa w pkt 3, dotyczą również gatunku rośliny rzadkiej – rześli hakowej, której stanowisko pokazane jest na rysunku planu (4);

5) wyznacza się obszar ochrony siedlisk przyrodniczych, obejmujący obszar występowania siedlisk przyrodniczych chronionych oraz obszar potencjalnego rozwoju cennych siedlisk przyrodniczych, który należy zachować jako użytek zielony z zakazem prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować zmiany naturalnego ukształtowania terenu oraz zmiany warunków gruntowo-wodnych;

6) obejmuje się ochroną ciąg drzew przydrożnych, pokazany na rysunku planu, polegającą na obowiązku zachowania i uzupełniania istniejących drzew lub ich odtworzenia w przypadku koniecznej wycinki.

§ 16. 1. W celu ochrony wód powierzchniowych ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) wzdłuż cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną;

2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych, wskazanych na rysunku planu, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

2. W celu ochrony wód podziemnych ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) na całym terenie objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności:

a) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód i gruntu,

b) deszczowania ścieków rolniczych bez wymaganego przepisami odrębnymi pozwolenia wodnoprawnego;

2) należy respektować zasady gospodarki wodno-ściekowej określone w § 26.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem, 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;
- 2) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - a) dla terenów 2MN i 3MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 1MN, MU i MM – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w strefie sanitarnej cmentarza, określonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dla 50-cio metrowych stref sanitarnych;
- 5) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;
- 6) ustala się nakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV nie mniejszej niż 5,2m, mierząc od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę.

Rozdział 6.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. Wskazuje się zabytki objęte ochroną prawną w formie wpisu do rejestru zabytków województwa opolskiego:

- kościół parafialny p.w. Św. Katarzyny, 1812, 1924, (nr rej. A-1132/66),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 3 (nr rej. A-1085/98) – punkt osadniczy – epoka kamienia, osada - wczesne średniowiecze XI-XII w., punkt osadniczy XIV-XV w.

2. Wszelkie prace przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, i w ich bezpośrednim otoczeniu – jeśli mogą mieć wpływ na zabytek – wymagają uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle ujęte w ewidencji zabytków gminy Strzelce Opolskie, tj.:

- kapliczka słupowa oraz pomnik krzyża ul. Wolności,
- pomnik krzyża przy kościele ul. Główna 28a,
- ogrodzenie kościoła parafialnego ul. Główna 28a,
- dom parafialny ul. Główna 28a,
- pomnik krzyża ul. Główna,
- pomnik krzyża ul. Główna,

- szkoła ul.Główna 35,
- sala taneczno-widowiskowa przy karczmie ul.Główna 44,
- obora ul.Główna 20,
- stodoła ul.Główna 22,
- budynek mieszkalno-gospodarczy ul.Główna 25,
- dom ul.Główna 42,
- budynek mieszkalno-gospodarczy ul.Główna 46,
- trafostacja ul.Główna.

2. Dla budynków zabytkowych, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

3. Dla zabytków nie będących budynkami, tj. trafostacji, ogrodzenia, kapliczki i pomników krzyża, ustala się obowiązek zachowania ich obecnej lokalizacji i wyglądu. Przepisy ust. 2, stosuje się odpowiednio.

§ 20. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 1 – punkt osadniczy – neolit, wczesne średniowiecze, XIV-XV w.,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 4 – punkt osadniczy – neolit,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 5 – punkt osadniczy – wczesne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 6 – punkt osadniczy – pradziej, średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 8 – punkt osadniczy – późne średniowiecze, XIV-XV w.,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 10 – punkt osadniczy – pradziej, średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 11 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 14 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 15 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 16 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 17 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 18 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 20 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 21 – punkt osadniczy – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 27 – ślad osadnictwa, punkt osadniczy – wczesne średniowiecze, średniowiecze,

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 28 – punkt osadniczy – wczesne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 31 – punkt osadniczy – 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.

§ 21. Dla ochrony historycznego krajobrazu kulturowego ulicy wiejskiej ustala się nakaz zachowania w istniejącym kształcie elewacji szczytowych budynków wskazanych na rysunku planu.

Rozdział 7.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych i dojazdowych, określonych na rysunku planu, bez ograniczeń, a także z istniejących dróg głównych – w ograniczonym zakresie, według przepisów szczegółowych.

2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg zawarte są w przepisach szczegółowych.

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 nie związanych 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 nie związane 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. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego oraz poprawy warunków komunikacyjnych wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę lub rozbudowę dróg:

- 1) pasy terenów szerokości 25m dla budowy obwodnic wsi w ciągach dróg powiatowych nr 1807 i 1815;
- 2) pasy terenów umożliwiające rozbudowę istniejących dróg publicznych do szerokości:
 - a) 25m – dla dróg KDG,
 - b) 15m – dla dróg KDL;
- 3) pas terenu umożliwiający rozbudowę ulicy Głównej polegającą na wyrównaniu szerokości istniejącego pasa drogowego.

6. W granicach rezerw terenowych, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2, oraz na gruntach do nich przyległych wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

7. W granicach rezerwy terenowej, o której mowa w ust. 5 pkt 3, wyklucza się rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowych trwałych obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzeń.

§ 23. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp) na terenach inwestycji:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
- 2) zabudowa jednorodzinna i zagrodowa – 2mp/1 dom;
- 3) biura i budynki administracji – 1mp/30-40m² pow. użytkowej;
- 4) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura) – 1mp/20-30m² pow. użytkowej;
- 5) sklepy do 700m² pow. użytkowej – 1mp/30-50m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2mp/na 1 sklep;
- 6) boisko sportowe – 1mp/50m² pow. urządzeń sportowych;
- 7) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 8) restauracje – 1mp/4-8m² pow. sali dla gości;
- 9) salony gry – 1mp/10-20m² pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
- 10) hurtownie, przedsiębiorstwa – 1mp/50-70m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 11) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 12) warsztaty samochodowe – 2 mp/1 stanowisko napraw;
- 13) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 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.

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

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych na terenach RM z ujęć własnych.

§ 26. 1. Odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Na działkach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczania.

2. Ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do sieci komunalnej należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

3. Dopuszcza się budowę nowych 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.

4. **Odrowadzenie wód opadowych** (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej.

5. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy przed odrowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach.

6. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, dopuszcza się odrowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 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 15/0,4kV na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5m 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. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy zastąpić liniami kablowymi.

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

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 29 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

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

- 1) na terenach zabudowy, sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdnym, ciągów pieszych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, wymaganym na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) poza terenami zabudowy, 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 szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 30. Zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych.

§ 31. 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 przepisach odrębnych i wywóz na komunale składowisko odpadów.

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.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Tereny zabudowy usługowej

§ 32. 1. Wyznacza się teren usług użyteczności publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**, obejmujący teren istniejącej zabudowy usługowej i gospodarczej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej, z dopuszczeniem - uzupełniająco - mieszkania właściciela.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd istniejący;

2) wyklucza się parcelację terenu;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10;

5) dachy wysokie dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich dla części parterowych, dobudowanych do budynków podstawowych;

6) wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe – do trzech kondygnacji, lecz nie więcej niż 11m, z zastrzeżeniem § 19,

b) budynki pomocnicze i gospodarcze – jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UO**, **2UO**, obejmujące tereny istniejącej szkoły i istniejącego przedszkola.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i nakazami:

1) dopuszcza się uzupełniająco:

a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) służbowe lokale mieszkalne;

2) na terenie 1UO należy urządzić ogólnodostępne przejście piesze trasą wskazaną na rysunku planu, z możliwością wykorzystania na ten cel dróg wewnętrznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1)wjazdy:

- a) z ulicy 1KDG – istniejące,
- b) z ulic osiedlowych 1 i 2 KDW-O – bez ograniczeń;

2)wyklucza się parcelację terenów;

3)ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla terenu 1UO – zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) dla terenu 2UO – 5m od linii rozgraniczającej ulicę 1KDW-O;

4)ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu 1UO:

- a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 40,
- b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25;

5)ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu 2UO:

- a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 30,
- b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50;

6)ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- a) na terenie 1UO – dachy wysokie dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich dla części parterowych, dobudowanych do budynku podstawowego oraz budynków pomocniczych, zastrzeżeniem § 19,
- b) na terenie 2UO – dachy niskie, lub wysokie dwuspadowe, lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich dla części parterowych, dobudowanych do budynku podstawowego oraz budynków pomocniczych;

7)wysokość zabudowy na terenie 1UO:

- a) budynek usługowy – 1 kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu,
- b) budynki pomocnicze i gospodarcze – jedna kondygnacja;

8)wysokość zabudowy na terenie 2UO:

- a) budynek usługowy do dwóch kondygnacji z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11m,
- b) budynki pomocnicze i gospodarcze – jedna kondygnacja.

§ 34. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**, obejmujący teren istniejącej straży pożarnej.

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

- 1)usług handlu, gastronomii i kultury;
- 2)służbowych lokali mieszkalnych;
- 3)jednego budynku pomocniczego lub pomocniczo-gospodarczego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazd istniejący;
- 2) wyklucza się parcelację terenu;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 70,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10;
- 5) dachy niskie, lub wysokie dwuspadowe, lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich dla części parterowych, dobudowanych do budynku podstawowego oraz budynku pomocniczego lub pomocniczo-gospodarczego;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynek usługowy – do dwóch kondygnacji z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11m,
 - b) budynek pomocniczy lub pomocniczo-gospodarczy – jedna kondygnacja.

§ 35. 1. Wyznacza się teren usług wyznaniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**, obejmujący teren kościelny.

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazd istniejący;
- 2) wyklucza się parcelację terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego;
- 4) dla budynku pomocniczego ustala się:
 - a) lokalizacja za budynkiem kościoła,
 - b) wysokość – 1 kondygnacja,
 - c) dach wysoki lub płaski;
- 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 50,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30.

§ 36. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, obejmujący teren istniejącego boiska.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz związany z nimi jeden budynek socjalno-sanitarny wraz z niezbędnymi pomieszczeniami magazynowo-gospodarczymi lub magazynowo-gospodarczy, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- a) dopuszcza się uzupełniająco usługi handlu i gastronomii w lokalach wydzielonych w budynku socjalno-sanitarnym,
- b) co najmniej 80% powierzchni terenu należy przeznaczyć na terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz zieleń towarzyszącą.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazd z istniejącej ulicy;
- 2) wyklucza się parcelację terenu;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić drogę konieczną, zapewniającą dojazd z ulicy 1KDL do gruntów rolnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dach wysoki symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy, alternatywnie dopuszcza się dach płaski;
- 6) wysokość zabudowy jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 37. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MU**, **2MU**, obejmujące istniejącą i planowaną zabudowę wzdłuż ulic: Głównej (1MU) i Powstańców Śląskich (2MU).

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem uzupełniająco:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 lokali mieszkalnych;
- 2) na terenie 1MU – usług technicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących ulic;
- 2) dopuszcza się parcelację:
 - a) terenów 1MU – zgodnie z warunkami określonymi w § 9,
 - b) terenów 2MU – zgodnie z warunkami określonymi w § 39 ust. 5 pkt 4, 5, 6 i 7;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodziną można realizować w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) ustala się linię zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach bez określonej na rysunku planu linii zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 55,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25;
- 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków podstawowych, tj. mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- a) wysokość – do dwóch kondygnacji z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11m,
 - b) dachy budynków – wysokie, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe z główną kalenicą, jak na rysunku planu, a w przypadku braku określenia na rysunku planu – w nawiązaniu do budynku sąsiedniego, określonego na rysunku planu jako budynek „do zachowania”; dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części dobudowanych;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków gospodarczych i pomocniczych:
- a) wysokość – jedna kondygnacja,
 - b) dachy takiego samego rodzaju jak dach budynku podstawowego.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**, obejmujące istniejącą zabudowę wzdłuż istniejących ulic.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę, jak na terenach 1MU oraz pod zabudowę zagrodową z ograniczeniem chowu i hodowli zwierząt gospodarskich do 25 DJP w granicach jednej nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jak dla terenów 1MU (§ 37 ust. 3) z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość – jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu;
- 2) dachy takiego samego rodzaju jak dach budynku mieszkalnego; dopuszcza się dachy niskie oraz jednospadowe z wyjątkiem budynków usytuowanych w linii zabudowy.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, obejmujące istniejącą zabudowę rozproszoną (1MN) oraz istniejącą i planowaną zabudowę jednorodzinną w ciągach istniejących ulic (2MN).

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

- 1) na terenach 1MN – usług technicznych oraz mniejszych warsztatów samochodowych;
- 2) na terenach 2MN – budynków mieszkalnych wielorodzinnych do trzech lokali mieszkalnych.

3. Usługi, dopuszczone w ust. 2 pkt 1, można prowadzić w warsztatach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym.

4. Na terenach 2MN, w lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się wyłącznie działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic i dróg oraz planowanych ciągów pieszo-jezdnymi;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną można realizować w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

- 3) nowe działki budowlane należy wydzielać zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością zmiany szerokości wydzielanych działek, przy zachowaniu warunków określonych w pkt 4, 5 i 6;
- 4) powierzchnia działek: 600-1500 m²;
- 5) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
 - a) 18-30m – dla działek przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) 9-18m – dla działek przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wielkości ustalonych w pkt 4 i 5, w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami terenowymi, w szczególności dopuszcza się większe szerokości frontów działek w przypadku działek o głębokości mniejszej niż 30m, przy czym w przypadku działek o nieregularnym kształcie przyjmuje się średnią głębokość;
- 7) na działkach z równoległymi granicami bocznymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 8) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych, miejsca parkingowe dla klientów;
- 10) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki – 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- 11) ustala się następujące zasady kształtowania budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość – do dwóch kondygnacji, lecz nie więcej niż 9m; dopuszcza się wyższe budynki tylko w nawiązaniu do sąsiednich budynków określonych na rysunku planu jako „budynki do zachowania”,
 - b) dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, z kierunkiem głównej kalenicy jak na rysunku planu, a w przypadku braku określenia kierunku głównej kalenicy dachu na rysunku planu – z kierunkiem nawiązującym do budynku sąsiedniego „do zachowania”; dopuszcza się dachy płaskie dla dobudowanych części parterowych;
- 12) ustala się następujące zasady kształtowania budynków gospodarczych i warsztatowych:
 - a) wysokość – jedna kondygnacja,
 - b) dachy takiego samego rodzaju jak dach budynku mieszkalnego.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN**, obejmujące tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z urządzeniami infrastruktury technicznej, związanej z tą zabudową, z dopuszczeniem zieleńców i placów zabaw oraz miejsc do parkowania samochodów osobowych przy planowanych ulicach.

3. W lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się wyłącznie działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.

4. Ustala się obowiązek realizacji projektowanych ulic i infrastruktury technicznej równolegle lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura techniczna powinna obejmować sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektroenergetyczną.

5. Do czasu zrealizowania inwestycji, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na działkach dostępnych bezpośrednio z istniejących ulic.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących i planowanych ulic;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną można realizować w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) nowe działki budowlane należy wydzielać zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością zmiany szerokości działek przy zachowaniu warunków określonych w pkt 4, 5 i 6;
- 4) dla nowych działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się powierzchnię: 600-1200 m²;
- 5) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
 - a) 18-30m – dla działek przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) 9-18m – dla działek przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wielkości ustalonych w pkt 4 i 5, w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami terenowymi, w szczególności dopuszcza się większe szerokości frontów działek, w przypadku działek o głębokości mniejszej niż 30m;
- 7) na działkach z równoległymi granicami bocznymi budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 8) na pozostałych działkach budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do ścian bocznych budynku sąsiedniego;
- 9) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt 14;
- 10) teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 11) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych z zabudową wolnostojącą:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki – 20,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 60;
- 12) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych z zabudową bliźniaczą:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki – 30,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 50;

13) ustala się następujące zasady kształtowania budynków mieszkalnych:

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 9m, z zastrzeżeniem pkt 14,

b) szerokość elewacji frontowych: 9-13m,

c) dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, z kierunkiem głównej kalenicy określonym na rysunku planu,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 3,5-4m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do dolnej krawędzi głównej połąci dachu,

e) dopuszcza się doświetlenia pionowe w połaciach dachowych na długości nie przekraczającej łącznie połowy długości połąci, oraz okna połąciowe bez ograniczeń;

14) na terenach 4MN, w przypadku lokalizacji budynków w linii zabudowy ul. Głównej, dopuszcza się dwie kondygnacje z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11m; pokazane na tym terenie obowiązujące linie zabudowy należy traktować alternatywnie;

15) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego, z następującymi warunkami:

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50m²,

b) wysokość – jedna kondygnacja o wysokości pomieszczeń do 2,4m,

c) poziom posadzki – do 30cm nad poziomem terenu,

d) dach takiego samego rodzaju jak dach budynku mieszkalnego.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny ogrodów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO/MN**.

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

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną pod warunkiem wydzielenia uprzednio działki budowlanej zgodnie z warunkami określonymi w § 9 oraz § 40 ust. 6 pkt 4, 5 i 6.

4. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy jak dla terenów 3MN określone w § 40 ust. 6.

Rozdział 3.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 42. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zabudowę zagrodową z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się usługi agroturystyczne;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich o łącznej obsadzie w granicach jednego gospodarstwa:

- a) na terenach 1RM – do 40 DJP,
- b) na terenach 2RM – do 60 DJP w przypadku bydła i do 40 DJP w przypadku pozostałych zwierząt,
- c) na terenie 3RM – do 200 DJP w przypadku bydła i do 60 DJP w przypadku pozostałych zwierząt;

3) na terenie 4RM wyklucza się chów i hodowlę zwierząt.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla terenów 1MU określone w § 37 ust. 3, z wykluczeniem parcelacji terenów, oraz jak dla terenów MM określone w § 38 ust. 4.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**, obejmujące grunty rolne, w tym głównie: grunty orne (1R), użytki zielone (2R) oraz użytki zielone na zapleczu istniejących gospodarstw rolnych (3R, 4R).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:

- a) lokalizację sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnych dla obsługi istniejącej i planowanej zabudowy,
- b) lokalizację projektowanej linii elektroenergetycznej 15kV (według orientacyjnego przebiegu pokazanego na rysunku planu),
- c) utwardzanie istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- d) realizowanie melioracji odwadniających w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, przy zachowaniu reżimów wilgotnościowych terenów łąk,
- e) urządzenie zieleni śródpolnej oraz zieleni towarzyszącej ciekom wodnym i rowom melioracyjnym,
- f) na terenach 2R – urządzenie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 15 pkt 5,
- g) na terenach 1R – lokalizację wiat magazynowych związanych z gospodarstwem rolnym,
- h) na terenie 3R – budynki gospodarcze i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych i służące wyłącznie produkcji rolniczej, oraz chów i hodowlę bydła w technologii wysokościółkowej o łącznej obsadzie w granicach jednego gospodarstwa do 200 DJP,
- i) na terenie 4R – budowle rolnicze na potrzeby chowu i hodowli, o której mowa w lit. h z zastrzeżeniem § 15 pkt 5;

2) na terenach 2R i 4R gospodarka rolna i inne dopuszczone w pkt 1 przedsięwzięcia, powinny być podporządkowane ochronie środowiska, w szczególności ochronie wód oraz zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin chronionych;

3) dla dopuszczonych na terenie 3R budynków ustala się kolorystykę jasną, pastelową z dopuszczeniem:

- a) kolorów: czerwieni ceglastej, brązów i szarości – dla dachów,
- b) koloru zielonego – dla budynków wykończonych płytami z blachy;

4)rezerwuje się pasy terenów o szer. 25m pod lokalizację obwodnic drogowych oraz pasy terenów na rozbudowę istniejących dróg zgodnie z rysunkiem planu, dla których stosuje się przepis § 22 ust. 5 i 6.

Rozdział 4. Tereny zieleni i wód

§ 44. 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, obejmujący grunty leśne niezabudowane.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1)dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- b) urządzeń turystyki i wypoczynku, bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu.

§ 45. 1. Wyznacza się teren planowanych zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLp**, obejmujący grunty rolne przeznaczone do zalesienia.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1)do zalesiania należy wykorzystywać gatunki drzew zgodnie z siedliskiem;
- 2)należy zachować istniejące drogi polne i leśne.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na zieleń urządzoną z dopuszczeniem sieci komunalnej infrastruktury technicznej i urządzeń im towarzyszących, niezbędnych dla obsługi istniejącej i planowanej zabudowy.

3. Na terenie 1ZP należy urządzić zieleń o funkcji ozdobnej i izolacyjnej oraz ogólnodostępne przejście piesze trasą wskazaną na rysunku planu.

4. Na terenie 2ZP należy urządzić zieleń o funkcji ozdobnej w sposób nie kolidujący z istniejącą infrastrukturą techniczną.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące istniejące ważniejsze ciekі wodne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, z dopuszczeniem remontów, przebudowy i budowy budowli regulacyjnych, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2, 3 i 4.

Rozdział 5. Tereny infrastruktury technicznej

§ 48. 1. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, obejmujący istniejącą stację transformatorową.

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

§ 49. 1. Wyznacza się teren urządzeń wodnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WG**, obejmujący teren istniejącego zbiornika z rowem doprowadzającym wodę.

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

3. Możliwe zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem § 15 pkt 5.

4. Niezainwestowaną część terenu zagospodarować zielenią.

Rozdział 6. Tereny komunikacji

§ 50. 1. Wyznacza się teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) teren przeznacza się na reprezentacyjny plac wiejski;
- 2) zagospodarowanie terenu, w tym budowę nawierzchni i obiektów małej architektury oraz urządzenie zieleni, należy wykonać w oparciu o jeden kompleksowy projekt zagospodarowania terenu;
- 3) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych, poza okazjonalnymi związanymi z imprezami organizowanymi w budynku straży pożarnej;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych tylko w ramach okazjonalnych kiermaszów,
 - b) lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych” bez obiektów kubaturowych.

§ 51. Wyznacza się tereny dróg i ulic głównych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG**, w ciągach dróg powiatowych, z następującymi warunkami:

- 1) szerokość pasów drogowych istniejąca;
- 2) przekroje:
 - a) 1KDG – uliczne,
 - b) 2KDG – drogowe;
- 3) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 52. Wyznacza się tereny dróg i ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** z następującymi warunkami:

- 1) szerokość pasów drogowych istniejąca;
- 2) przekroje:
 - a) 1KDL – uliczne,
 - b) 2KDL – drogowe;
- 3) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 53. 1. Wyznacza się tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**, w tym istniejących (1KDD) i projektowanych (2KDD).

2. Dla ulic 1KDD ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych istniejąca;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla ulic 2KDD ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych – 10m;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 54. 1. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDP, 2KDP**, w tym 1KDP w granicach istniejących dróg i ulic oraz 2KDP w granicach projektowanych.

2. Dla ciągów ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych:
 - a) 1KDP – istniejąca,
 - b) 2KDP – 5-6m;
- 2) zaleca się wykonanie nawierzchni w jednym poziomie, różnicując pasy ruchu kołowego i pieszego kolorem i fakturą nawierzchni, bez wydzielenia jezdni krawężnikami.

§ 55. 1. W uzupełnieniu sieci dróg publicznych, wyznacza się tereny ulic i dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**, w tym:

- 1) ulic osiedlowych – **1KDW-O** (istniejące) oraz **2KDW-O** i **3KDW-O** (projektowane);
- 2) dróg rolniczych – **KDW-R**.

2. Dla ulic KDW-O ustala się następujące warunki, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;
- 2) przekroje uliczne;
- 3) szerokość jezdni – 5m;
- 4) szerokość chodników – min. 1,5m.

3. Dla ulicy 3KDW-O dopuszcza się alternatywnie następujące warunki, jeśli, ze względów funkcjonalnych, technicznych lub ekonomicznych, nie będzie możliwe skanalizowanie istniejącego rowu odwadniającego:

- 1) zachować istniejący rów z możliwością jego obudowy nie utrudniającej spływu wód;
- 2) pozostałą część terenu urządzić jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości nie mniejszej niż 5m, z wjazdami na projektowane działki;
- 3) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających większą niż 10m, jeśli z rozwiązań technicznych wyniknie, że jest to niezbędne dla spełnienia warunków, o których mowa w pkt 1 i 2.

4. Dla dróg rolniczych KDW-R ustala się warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość utwardzonych pasów jezdnych – min. 4m.

§ 56. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP**.

2. Ciągi przeznacza się:

- 1) 1KP – wyłącznie dla ruchu pieszego;

2)2KP – dla ruchu pieszego; dopuszcza się wykorzystanie na dojazd do dwóch działek budowlanych, możliwych do wydzielenia na terenach RO/MN, pod warunkiem ust. 3 pkt 1 litera b.

3. Dla ciągów ustala się warunki:

1)szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KP – zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KP – istniejąca w przypadku wyłącznie ruchu pieszego; w przypadku wykorzystania na dojazd do działek budowlanych – min. 5m;

2)nawierzchnia z drobnych elementów betonowych lub kamiennych, przy czym ciąg 2KP – w przypadku poszerzenia i wykorzystywania na dojazd – powinien mieć nośność nawierzchni dostosowaną do ruchu samochodów obsługi komunalnej.

DZIAŁ III.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 57. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – w granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:

- UK, UI, UC, US – w wysokości 30%,

- MN – w wysokości 20%,

- MU, MM – w wysokości 25%,

- RM – w wysokości 20%,

- RO/MN – w wysokości 20%,

- dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową – w wysokości 0%.

§ 58. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 59. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy odrębne.

§ 60. Traci moc uchwała Nr V/23/2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 stycznia 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla terenów zabudowy mieszkaniowej (byłe szkoły) we wsiach Osiek, Warmatowice, Grodzisko, Kalinów, Kalinowice, w części dotyczącej terenu objętego niniejszym planem.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Strzelcach
Opolskich

Teresa Smoleń

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/425/10
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 października 2010 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, 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 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

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

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko w dniach od 12 lipca 2010r. do 9 sierpnia 2010r., oraz w wyznaczonym terminie do dnia 23 sierpnia 2010r., złożone zostały do projektu planu następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca działki nr 549/1: działka ta jest użytkiem rolnym i nie powinno być tam drogi, ponieważ nigdy tam jej nie było (poz. 1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 2) uwaga dotycząca działki nr 698: przeznaczyć w całości działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami bytowymi (poz. 2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 3) uwaga dotycząca działki nr 710: przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 2MN (poz. 3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 4) uwaga dotycząca działek nr 286/2 i 281: dopuszczenie chowu lub hodowli bydła do 150-200 DJP i zabudowy gospodarczo-inwentarskiej związanej z tą hodowlą (poz. 4 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 5) uwaga dotycząca działki nr 174/5: zmniejszyć szerokość tego ciągu, tak aby na całej szerokości miał jednakową szerokość i przeznaczyć ten teren pod MM (przy działkach 354/2 i 355) w sposób umożliwiający dokonanie później podziału. Wjazd na posesje na działki 354/2 i 355 bezpośrednio z ulicy Głównej (poz. 5 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza).

§ 3. Burmistrz Strzelce Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, w dniu 13 października 2010r. (protokół nr 159/10) dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając w całości uwagi o których mowa w § 2 pkt 1, 2, 4 i 5 oraz odrzucając w części uwagę o której mowa w § 2 pkt 3. Jednocześnie skierował uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

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

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1, o likwidację drogi planowanej na działce nr 549/1, jako nie znajdującą merytorycznego uzasadnienia – planowana droga jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy na działce ozn. nr ewid. gruntu 677;
- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 2, o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową całej działki nr 698, jako niezgodną z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie", ponieważ jest to obszar rolny R2 w granicach urbanizacji i kształtowania zwartej zabudowy wsi, co oznacza, że teren ten można przeznaczyć pod zabudowę po zabudowaniu obszarów M2 na zasadzie kontynuacji, inaczej nie będzie to zabudowa zwarta tylko rozproszona;
- 3) odrzucić w części uwagę, o której mowa w § 2 pkt 3, o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową działki nr 710 – poza częścią przylegającą do drogi – jako niezgodną z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie". Działka zlokalizowana jest na obszarze rolnym R2 w granicach urbanizacji i kształtowania zwartej zabudowy wsi, co oznacza, że teren ten można przeznaczyć pod zabudowę po zabudowaniu obszarów M2 na zasadzie kontynuacji, inaczej nie będzie to zabudowa zwarta tylko rozproszona;
- 4) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 4, o dopuszczenie na działkach nr 286/2 i 281 chowu i hodowli bydła do 150-200 DJP, jako niezgodną z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie", ponieważ jest to obszar mieszkaniowo-usługowy M4 oraz obszar korytarzy i sięgaczy ekologicznych o znaczeniu lokalnym - chroniony E4;
- 5) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 5, o zmniejszenie szerokości ciągu pieszego na działce nr 174/5, jako nie znajdującą merytorycznego uzasadnienia i negatywnie zaopiniowaną przez Radę Sołecką w Grodzisku. Działka ozn. nr ewid. gruntu 174/5 stanowi nieruchomość gminną. Proponowana zmiana utrudni obsługę komunikacyjną działek 354/2 i 355 oraz pogorszy warunki użytkowania budynku mieszkalnego usytuowanego w granicy ciągu pieszego na działce ozn. nr ewid. gruntu 351.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza został załączony 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 LIV/425/10
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 października 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, STANOWIĄCYCH ZADANIA WŁASNE
GMINY, ZAPISANYCH W PLANIE ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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, 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 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: 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 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157 poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 146, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020 i Nr 96, poz. 620), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. W planie zapisane zostały następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) dwie ulice dojazdowe, dwa ciągi pieszo-jezdne oraz pięć placów do zawracania na zakończeniu ulic i dróg nieprzelotowych – niezbędne dla obsługi komunikacyjnej istniejącej i planowanej zabudowy,
- 2) nowe odcinki sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej niezbędne dla obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów 3MN.

2. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji – poprzez tryb zamówień publicznych.

§ 2. Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) dochody własne gminy,
- 2) dotacje,
- 3) kredyty, pożyczki preferencyjne,
- 4) środki pomocowe UE,
- 5) środki prywatne (porozumienia publiczno-prywatne).