

**Projekt**

z dnia 18 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia ..... 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z Uchwałą Nr XLIV/360/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

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

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Jędrynie.

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 6) nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 7) obszar występowania gleb torfowych objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 9) pomnik krzyża objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;

- 10) granica terenu zamkniętego – kolejowego;
- 11) wymiar określający usytuowanie linii zabudowy;
- 12) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 13) strefa technologiczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność usługowa oraz produkcyjna, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **infrastruktura techniczna** – podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **miejsca do parkowania** – miejsca postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy jak:
  - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
  - balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
  - okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 7) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, dojścia i dojazdy;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej jak i terenu, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej jak i terenu;
- 11) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **usługi podstawowe** – usługi obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, artystyczne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia, urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe), usługi kultury oraz biura;
- 14) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, kamieniarskiej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;



15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określony procentowo;

16) **wysokość zabudowy:**

a) wysokość budynków zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,

b) odległość pomiędzy najniższej położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;

17) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – zabudowa jednorodzinna, o której mowa w przepisach odrębnych.

**§ 4. 1. Określa się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;

5) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;

6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

7) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;

8) teren lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;

9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

11) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;

12) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

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

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

15) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;

16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

17) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) budowę oraz przebudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami szczegółowymi uchwały; linie dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach, z wyjątkiem zabytków nieruchomych.

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



- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 414 i 1675);
- 2) obejmuje się ochroną obszar występowania gleb torfowych, na którym:
  - a) zakazuje się zalesień i zadrzewień,
  - b) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na grunty orne,
  - c) zakazuje się zmiany stosunków wodnych prowadzących do osuszenia terenu,
  - d) zakazuje się wydobywania kopalin;
- 3) w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem na obszarze objętym planem:
  - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
  - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
  - c) nakazuje się wstępne podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
  - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
  - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 4) w celu ochrony powietrza na obszarze objętym planem:
  - a) zakazuje się składowania i magazynowania luzem materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
  - b) zakazuje się przetwarzania odpadów;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem **MU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem **U**, w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcjach chronionych akustycznie, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne, przewidziane w przepisach odrębnych, ograniczające poziom hałasu do wymaganego poziomu;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - przedsięwzięć polegających na budowie i przebudowie dróg, linii kolejowej oraz infrastruktury technicznej,
    - chowu i hodowli zwierząt na terenach oznaczonych symbolami: **RM4**, **RM5** i **RM6** o dopuszczonej wielkości obsady zwierzęcej zgodnie z zapisami § 18 ust. 1 pkt 3 oraz na terenie oznaczonym symbolem **RU** o dopuszczonej wielkości obsady zwierzęcej zgodnie z zapisami § 19 ust. 1 pkt 1,
    - poboru wód podziemnych na terenie oznaczonym symbolem **W**.

2. Ustala się następujące **zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) nakazuje się wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym na terenach oznaczonych symbolami: **KDL1, KDL2, RZ4 i RZ7**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, których lokalizację określono na rysunku planu:
  - a) pomnik krzyża, 1902 r., skrzyżowanie ul. Dębowej i ul. Polnej,
  - b) stodoła, ul. Krótka 8;
- 2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
  - a) zakazuje się zmiany formy architektonicznej zabytków, w tym bryły, gabarytów, kształtu dachu,
  - b) dla budynku nakazuje się pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni.

§ 8. Jako **przestrzeń publiczną** na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **U1, U2 i U3** oraz tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2 i KDD3**, dla których ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) należy wprowadzić zadrzewienia oraz roślinność ozdobną, przy zastosowaniu roślinności rodzimej.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania:

- 1) terenów ani obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) terenów górniczych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów, obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,



- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 3) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, oraz sposób i termin ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, R3, R4, ZN, ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5** i **ZL6** zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RZ8, RZ9** i **RZ10** zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
- 3) na obszarze objętym planem nie ustala się terenów wymagających określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 4) ustala się strefę technologiczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 11 m, tj. po 5,5 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz sadzenia drzew; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

**§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:
  - a) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1821 O Rozmierka – Osiek, oznaczona symbolami **KDL1** i **KDL2**,
  - b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1804 O Strzelce Opolskie – Kolonowskie, oznaczona symbolem **KDL3**,
  - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDD1, KDD2** i **KDD3**,
  - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2** i **KDW3**,
  - e) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3** i **KDR4**,
  - f) linia kolejowa nr 175 relacji Strzelce Opolskie – Fosowskie, oznaczona symbolem **KK**, stanowiąca teren zamknięty;
- 2) zasady zagospodarowania terenów wymienionych w pkt 1 określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 3) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym infrastruktury technicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przebudowę i modernizację linii kolejowej oraz jej parametry techniczne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również na terenach przeznaczonych pod inne funkcje, oraz zmianę przebiegu istniejących dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m;
- 3) dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej:
  - a) 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MU, U i RM,**
  - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami **RU i W,** z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – poprzez podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do istniejących odcinków sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu lub do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **U1, U2 i U3** należy wprowadzić rozwiązania umożliwiające retencjonowanie wód opadowych.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych w oparciu o źródła o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię cieplną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej:
  - a) 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MU, U i RM,**
  - b) 100 kW na terenie oznaczonym symbolem **RU.**

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.



9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – budowę nowej lub rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2** **Przepisy szczegółowe**

§ 14. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe i usługi turystyczne wbudowane w budynek mieszkalny, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0,1 \div 0,6$ ;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 mieszkanie; dla usług turystycznych 1 miejsce na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako terenowe, wbudowane w budynek mieszkalny oraz w garażach wolnostojących.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – minimalna 7 m, maksymalna 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych – maksymalna 6 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – maksymalna 9 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków mieszkalnych – 15 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych – 6 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – 3 m;
- 3) geometria i cechy dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^\circ \div 45^\circ$ , kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych – dachy płaskie, dachy jednospadowe lub dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^\circ \div 45^\circ$ ,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe, występujące w dowolnych proporcjach lub samodzielnie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,



- b) usługi podstawowe, usługi turystyczne i hotelarskie,
- c) usługi rzemiosła – na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4 i MU6;**

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0,05 \div 0,8$ ;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 mieszkanie; dla usług turystycznych i hotelarskich 1 miejsce na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako terenowe, wbudowane w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy oraz w garażach wolnostojących.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków – 25 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – 3 m;
- 3) geometria i cechy dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^\circ \div 45^\circ$ , kryte dachówką matową lub blachodachówką, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych – dachy płaskie, dachy jednospadowe lub dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^\circ \div 45^\circ$ ,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się.

4. Szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy – dla zabytku nieruchomego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **MU3** obowiązują zapisy § 7.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 i U2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi kultury, oświaty, sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi handlu i gastronomii,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **U1** – 20%,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **U2** – 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **U1** –  $0,2 \div 0,6$ ,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **U2** –  $0 \div 0,6$ ;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **U1** – 4 miejsca, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania wyznaczonych w pasie drogowym ul. Krótkiej na terenie oznaczonym symbolem **KDD1**,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **U2** – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 6 miejsc, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako terenowe.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków – 8,5 m i 2 kondygnacje nadziemne,
- b) pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;

2) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

3) geometria i cechy dachów:

- a) budynków – dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^\circ \div 45^\circ$ ,
- b) pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się;

4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5% dla terenu oznaczonego symbolem **U1** i 30% dla terenu oznaczonego symbolem **U2**.

§ 17. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U3**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) uzupełniające – usługi kultury oraz infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0,05 \div 0,5$ ;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 4 miejsca, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako terenowe.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- a) budynków – minimalna 8 m, maksymalna 12 m i 2 kondygnacje nadziemne,
- b) pozostałych obiektów budowlanych – maksymalna 9 m;



- 2) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów:
  - a) budynków – dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}\div 50^{\circ}$ ; dopuszcza się lukarny oraz dominantę w postaci wieży,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,
    - b) usługi w zakresie agroturystyki,
    - c) obiekty i urządzenia towarzyszące,
    - d) infrastruktura techniczna;
  - 3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do:
    - a) 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2 i RM3,**
    - b) 60 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM4, RM5 i RM6.**
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 3) intensywność zabudowy –  $0,05\div 0,8$ ;
  - 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 mieszkanie; 1 miejsce na każdy pokój służący zakwaterowaniu;
  - 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako terenowe, wbudowane w budynek mieszkalny oraz w garażach wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych – minimalna 7 m, maksymalna 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynków inwentarskich, budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat rolniczych – maksymalna 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) budowli rolniczych – maksymalna 12 m,
    - d) pozostałych obiektów budowlanych – maksymalna 9 m;
  - 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m;
  - 3) geometria i cechy dachów:
    - a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ , kryte dachówką matową lub blachodachówką, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - b) budynków inwentarskich, budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat rolniczych – dachy płaskie, dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,

c) pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 19. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe:

a) produkcja roślinna oraz chów i hodowla zwierząt o obsadzie do 130 DJP,

b) zabudowa inwentarska, gospodarcza, garażowa, wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

2) uzupełniające:

a) przetwórstwo rolno-spożywcze,

b) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) intensywność zabudowy – 0,05÷0,5;

4) linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdym 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca;

6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako terenowe oraz w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynków przetwórstwa rolno-spożywczego – 9 m,

c) budowli rolniczych – 7 m, przy czym dla silosów – 12 m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;

2) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków i budowli rolniczych – 25 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 3 m;

3) geometria i cechy dachów:

a) budynków – dachy płaskie, dachy jednospadowe lub dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°÷45°,

b) pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się.

4. Szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;

2) budynki inwentarskie należy lokalizować z zachowaniem minimalnej odległości 50 m od terenu oznaczonego symbolem MU5;

3) nakazuje się wykonanie wewnętrznej kanalizacji deszczowej oraz podczyszczenie wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu i wód.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 20. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3 i R4, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe – grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady;



2) uzupełniająco:

- a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem biogazowni,
- b) drogi transportu rolnego i leśnego,
- c) rowy melioracyjne, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 99%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0 \div 0,01$ ;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budowli rolniczych – 3 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, dla których ustala się maksymalną wysokość – 10 m,
- b) wiat rolniczych – 6 m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;

2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

3) geometria i cechy dachów – nie ustala się.

4. Szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) płyty obornikowe, zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę oraz silosy na kiszonkę należy lokalizować z zachowaniem minimalnej odległości 100 m od terenów oznaczonych symbolami: MN, MU i U;

3) zakazuje się likwidacji istniejących alei drzew, remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;

4) zakazuje się likwidacji istniejących wód płynących i stojących.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RZ8, RZ9 i RZ10**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – łąki i pastwiska;

2) uzupełniająco:

- a) drogi transportu rolnego i leśnego,
- b) zbiorniki małej retencji,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 99%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0 \div 0,01$ ;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zalesiania oraz zmiany sposobu użytkowania na grunty rolne orne;
- 2) zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
- 3) zakazuje się likwidowania istniejących wód płynących i stojących;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
- 5) na obszarze występowania gleb torfowych obowiązują zapisy § 6 ust. 1 pkt 2;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **RZ4** i **RZ7** nakazuje się wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 22. 1. Ustala się teren lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN, dla którego obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – lasy, uprawy leśne;
- 2) uzupełniające – parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przyrody obowiązują zapisy § 6 ust. 1 pkt 1.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 23. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5 i ZL6, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – lasy, uprawy leśne, w tym szkółkarstwo;
- 2) uzupełniające – parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dolesienia i zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
- 4) zakazuje się likwidowania istniejących wód płynących i stojących oraz terenów podmokłych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 24. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: WS1, WS2 i WS3, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, w tym rowy melioracyjne;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle hydrotechniczne i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%;



- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 99%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0 \div 0,01$ ;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
  - 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
  - 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2** i **KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej**.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy lokalnej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL3** – 12 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDL2** – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 3) infrastrukturę techniczną w pasie drogowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - c) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL2** nakazuje się wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla zabytku nieruchomego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **KDL1** obowiązują zapisy § 7.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej**.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD3** – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD2** – 10 m;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
  - a) miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - c) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2 i KDW3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne** w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) określa się parametry techniczne dróg:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **KDW1 i KDW3** – 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **KDW2** – 3,5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - c) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3 i KDR4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych, łąk i pastwisk, lasów oraz gospodarstw rolnych;
  - 2) uzupełniająca – infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:
- 1) określa się parametry techniczne dróg – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - c) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny kolejowe;



2) uzupełniająca – infrastruktura techniczna, w tym telekomunikacyjna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 3) intensywność zabudowy –  $0 \div 0,05$ ;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) obiektów infrastruktury technicznej – 50 m,
    - b) budowli inżynierskich oraz pozostałych obiektów budowlanych – 10 m;
  - 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
  - 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
  - 4) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego i leśnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) budowle inżynierskie, w tym: wiadukty, przepusty wód i przejazdy związane z ruchem kolejowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 30. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, stacje transformatorowe.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0,1 \div 0,6$ ;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 2,5 m;
- 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 4) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;
- 5) dopuszcza się przebudowę oraz wymianę na stacje kontenerowe.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 31. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, ujęcie wody.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) intensywność zabudowy –  $0 \div 0,2$ ;

- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m;
  - 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
  - 4) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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

**ARCHITEKT MIEJSKI**  
  
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

  
**RADCA PRAWNY**  
Waldemar Piotek









Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 stycznia 2019 r. do 11 lutego 2019 r. W ustalonym terminie do dnia 25 lutego 2019 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi.

2. Burmistrz Strzelce Opolskich, działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył uwagi rozstrzygnięciem Nr A.6721.35.110.2019 z dnia 6 marca 2019 r., postanawiając o uwzględnieniu obu uwag w całości.

3. W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie i przebudowie układu komunikacyjnego, w tym:

- 1) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2 i KDD3;
- 2) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) koszt inwestycji uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji zadania i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji;
- 2) terminy przystąpienia i zakończenia realizacji zadań zostaną ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Strzelce Opolskie;
- 3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

