



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 października 2013 r.

Poz. 2260

UCHWAŁA NR XXX/188/13 RADY GMINY STRZELECZKI

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelecзки

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) oraz uchwały Rady Gminy w Strzeleczkach Nr VIII/55/11 z dnia 29 czerwca 2011 r., o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelecзки - po stwierdzeniu że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelecзки, przyjętego uchwałą Rady Gminy Strzelecзки nr X/36/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelecзки, zwany dalej planem, obejmujący zwarty obszar, zlokalizowany w granicach administracyjnych wsi Strzelecзки.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN-1** do **MN-33**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – **MN,U-1** do **MN,U-21**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 6) tereny usługowej i obiektów produkcyjno-usługowych – **U,P**;
- 7) tereny usług publicznych – **UP**;
- 8) tereny usług wyznaniowych – **UW**;

- 9) tereny obsługi komunikacji samochodowej – **KS**;
- 10) tereny sportu i rekreacji – **US**;
- 11) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **PU**;
- 12) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – **WS**;
- 13) tereny istniejącej zieleni publicznej urządzonej – **ZP**;
- 14) tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej – **ZPp**;
- 15) tereny cmentarzy – **ZC**;
- 16) tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej, albo parking, albo teren cmentarza – **ZPp/ KX/ ZC**;
- 17) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 18) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych albo tereny obiektów produkcyjno-usługowych – **RU/PU**;
- 19) tereny specjalistycznej produkcji rybnej – **RPR**;
- 20) tereny obsługi leśnictwa – **LU**;
- 21) tereny rolnicze – **R, R-1, R-2, R-3**;
- 22) tereny lasów – **ZL**;
- 23) tereny planowanych zalesień – **ZLp**;
- 24) tereny dróg publicznych klasy „G” (główna) – **KDG**;
- 25) tereny dróg publicznych klasy „Z” (zbiorcza) – **KDZ**;
- 26) tereny dróg publicznych klasy „L” (lokalna) – **KDL-1 do KDL-6**;
- 27) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa) – **KDD-1 do KDD-23**;
- 28) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 29) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnich – **KP**;
- 30) tereny komunikacji kolejowej – **KK**;
- 31) parkingi – **KX**;
- 32) tereny rezerwowane pod obejście drogowe – **R(KDG)**;
- 33) napowietrzna albo kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia – **E 15 kV**;
- 34) tereny urządzeń elektroenergetyki (stacje transformatorowe 15/04kV) – **Et**;
- 35) tereny urządzeń telekomunikacji – **Tk**;
- 36) tereny urządzeń kanalizacji (stacja zlewna ścieków) – **K**.

§ 4.1. Na terenach, o których mowa w § 3, ustalono w planie:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się terenów nie występujących w jego obszarze, a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisach, w tym: terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu:
 - a) granic planu,
 - b) przeznaczenia terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi, przy czym:
 - w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (np. **MN,U**; **U,P**) można dokonać wyboru jednej z oznaczonych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach,
 - w przypadku podwójnego (potrójnego) symbolu przedzielonego ukośnikiem (np. **RU/PU**) należy zrealizować jedną z alternatywnych funkcji na całym terenie położonym w liniach rozgraniczających,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - d) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne.

2. Linie podziałów na działki budowlane określone w objaśnieniach rysunku planu jako zalecane mogą być zmieniane w sposób nie wpływający na ustalenia obowiązujące planu.

3. Kierunki dostępności komunikacyjnej, mogą być uściślane w zakresie niewpływającym na inne ustalenia obowiązujące planu oraz w sposób nie naruszający przepisów szczególnych.

§ 6.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) *podstawowe przeznaczenie (funkcja) terenu* - przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
- 2) *dopuszczalne przeznaczenie terenu* - dodatkowe, dopuszczone w planie przeznaczenie terenu, niezmienniejące jego funkcji podstawowej;
- 3) *budynki, budowle i urządzenia towarzyszące* - budynki gospodarcze, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, ogrodzenia, drogi i place wewnętrzne, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;
- 4) *front działki* - część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) *elewacja frontowa* - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 6) *wysokość elewacji frontowej budynku* - wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem;

- a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z gzymsem lub attyką,
- b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;

7) *linia zabudowy* -

- a) obowiązująca: linia wyznaczająca obowiązkowe usytuowanie elewacji frontowej budynku, określona poprzez wskazanie jej odległości od linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
- b) nieprzekraczalna: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
- c) istniejąca - linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy, przy czym:
 - w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od krawędzi jezdni jako linię istniejącą zabudowy należy przyjąć tę linię, która jest w większej odległości od pasa drogowego,
 - wyznaczona wg powyższej zasady linia istniejącej zabudowy nie może być jednak bliższa niż: 8 m od jezdni dróg wojewódzkich i dróg powiatowych, 6 m od jezdni pozostałych dróg publicznych wewnętrznych i 12 m od granicy lasu,
- d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c, przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;

8) *dach płaski*: dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

9) *usługi o charakterze nieuciążliwym* - dopuszczone na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz w budynkach mieszkalnych na terenach **MN,U**: działalność usługowa nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca:

- a) przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;

10) *usługi publiczne* - usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty;

11) *wskaźnik intensywności zabudowy* – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;

12) *powierzchnia całkowita zabudowy* – suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków, liczona w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży;

13) *wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki* - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub terenu, wyrażony w procentach;

14) *powierzchnia zabudowy* – powierzchnia terenu zajęta przez budynek lub budynki w stanie wykończonym; powierzchnia ta jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
- c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze nie związane trwale z gruntem np. szklarnie, altany,
- d) powierzchni utwardzonych placów, podejść i podjazdów;

15) *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej* – stosunek powierzchni biologicznie czynnej, w tym wód, do powierzchni działki budowlanej lub terenu, wyrażony w procentach;

16) *przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko*: przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach o ochronie środowiska;

- 17) *gospodarstwo rolne* – grunt rolny wraz z budynkami, w tym mieszkalnymi właściciela gospodarstwa, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolnej, stanowiący jeden zwarty obszar w skład którego wchodzić może więcej niż jedna działka gruntu;
- 18) *deszczowanie ścieków* - rozprowadzanie ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające;
- 19) *nośnik reklamowy* - wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m², a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
- 20) *przepisy szczególne* - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu: planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dróg publicznych, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz Polskie Normy.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Mieszkalnictwo

§ 7.1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami, oznaczone symbolem **MN**.

2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **MN**:

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z uwzględnieniem budynków istniejących;
- 3) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
- 4) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 5) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
- 6) usługi o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowane w § 6 ust. 1 pkt 9) prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne.

3. Przebudowę budynków istniejących na terenach **MN** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie, lub zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4.

4. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c; w przypadku braku możliwości ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 7c obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 8,0 m od dróg powiatowych i wojewódzkiej,

- b) 6,0 m od innych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - c) 12,0 m od granicy lasu;
- 2) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż wskazana w pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na zasadach określonych w przepisach szczególnych regulujących usytuowanie budynków w zabudowie jednorodzinnej;
 - 4) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 11): nie normuje się;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 13):
 - a) maksymalny: 30% albo nie większy niż dotychczasowy,
 - b) minimalny: nie normuje się,
 - c) na działkach, na których istniejący wskaźnik jest równy lub większy od maksymalnego dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10% powierzchni działki;
 - 7) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 30%;
 - 8) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu;
 - 9) liczba kondygnacji budynku gospodarczego: jedna kondygnacja, ewentualnie z dodatkowym poddaszem;
 - 10) poziom podłogi parteru budynków nowych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
 - 11) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 7,0 m;
 - 12) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16,0 m;
 - 13) geometria dachu budynku mieszkalnego: kontynuacja cech dachu jednego z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; nie dopuszcza się nowych dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
 - 14) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 15) budynki towarzyszące można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących jak w budynku mieszkalnym;
 - 16) wysokość budynku towarzyszącego: nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
 - 17) geometria dachów budynków towarzyszących: płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 12° - 20° albo dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25 - 45;
 - 18) orientacja kalenicy budynków towarzyszących: równoległa bądź prostopadła do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
 - 19) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
 - 20) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż

25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;

21) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:

- a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 28, jednak nie mniej niż 2 miejsca.

5. W granicach strefy ochrony układu urbanistycznego obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 6.

§ 8.1. Wyznacza się tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (co najmniej 2 planowane działki budowlane), oznaczone symbolami od **MN-1** do **MN-33**, z przeznaczeniem podstawowym: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami; na wymienionych terenach dopuszcza się:

- 1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących;
- 3) rozbudowę (nadbudowę), przebudowę, wymianę istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach już zabudowanych;
- 5) usługi o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowane w § 6 ust. 1 pkt 9) prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne;
- 6) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

2. Zabudowę terenów **MN-1** do **MN-33** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8,0 m od dróg powiatowych i wojewódzkiej,
 - b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
 - c) 12,0 m od granicy lasu;
- 2) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 11): nie normuje się;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 13):
 - a) maksymalny: nie większy niż 30%, w zabudowie szeregowej nie większy niż 50%,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie nie mniejszy niż:
 - a) 50% w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 30% w zabudowie szeregowej lub w przypadku zlokalizowania na działce usług;
- 6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 7) liczba kondygnacji budynku towarzyszącego: nie więcej niż jedna kondygnacja z poddaszem w stromym dachu;
- 8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;

- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wolnostojącego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 10) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego albo rozbudowywanego budynku; w przypadku różnych wysokości należy przyjąć wysokość elewacji frontowej jednego z sąsiednich budynków, dopuszcza się też wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednokondygnacyjnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m, a w przypadku budynku dwukondygnacyjnego z dachem płaskim - nie większa niż 6,5 m;
- 11) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45, oraz dachy wielospadowe powstałe z połączenia dachów dwuspadowych stykających się ze sobą pod kątem prostym; na terenie oznaczonym symbolem **MN-20** wyłącznie dachy płaskie;
- 12) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki;
- 13) doświetlenie poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalnie lukarną dachową;
- 14) budynki towarzyszące można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 15) wysokość budynku towarzyszącego: nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
- 16) geometria dachów budynków towarzyszących: płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 12° - 20° albo dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25 - 45;
- 17) orientacja kalenicy budynków towarzyszących: równoległa bądź prostopadła do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce; jeśli budynek gospodarczy jest realizowany jako pierwszy orientację jego kalenicy ustalić według przepisu pkt 12;
- 18) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, ceglanego, brązowego, szarego, grafitowego;
- 19) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
- 20) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m - nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 21) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki: nie mniej niż jedno miejsce, a w przypadku lokalizowania usług - według ustaleń § 28.

§ 9.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczone symbolami od **MN,U-1** do **MN,U-21**, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę usługową.

2. Na terenach **MN,U-1** do **MN,U-21** nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach **MN,U-1** do **MN,U-21** ustala się:

- 1) budowę wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych lub mieszkalno - usługowych, wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę na jednej działce budowlanej nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej lub usługowej, wliczając budynki istniejące;
- 3) możliwość realizacji usług nieuciążliwych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; łączna powierzchnia całkowita budynków przeznaczona pod usługi nie może być wówczas większa niż 50% całkowitej powierzchni wszystkich budynków na tej działce, z zastrzeżeniem że w powierzchni pomieszczeń

usługowych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać powierzchni dopuszczonej w przepisach odrębnych;

- 4) możliwość realizacji usług na wydzielonych działkach zabudowy usługowej;
- 5) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych, usługowych oraz budynków i urządzeń towarzyszących.

4. Zabudowę terenów **MN,U-1** do **MN,U-21** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8,0 m od dróg powiatowej i wojewódzkiej,
 - b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
 - c) 12 m od granicy lasu;
- 2) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków oraz odległości od granic działki;
- 3) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 11): nie normuje się;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 13):
 - a) maksymalny: nie większy niż 40%, w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większy niż 30%,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 30%, a w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 50%;
- 7) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 8) liczba kondygnacji budynku towarzyszącego: nie więcej niż jedna kondygnacja z poddaszem w stromym dachu;
- 9) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 10) szerokość elewacji frontowej winna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 20 m;
- 11) wysokość elewacji frontowej (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego albo rozbudowywanego budynku; w przypadku różnych wysokości należy przyjąć wysokość elewacji frontowej jednego z sąsiednich budynków, dopuszcza się też wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku jednokondygnacyjnego wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m, a w przypadku budynku dwukondygnacyjnego z płaskim dachem – nie większa niż 6,5 m;
- 12) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25 - 45 oraz dachy wielospadowe powstałe z połączenia dachów dwuspadowych stykających się ze sobą pod kątem prostym;
- 13) orientacja głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy - równoległa albo prostopadła do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych po tej samej stronie ulicy obowiązuje orientacja głównej kalenicy taka jak w pierwszym budynku;
- 14) doświetlenia poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalnie jedną lukarną dachową;
- 15) budynki towarzyszące można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno - usługowym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;

- 16) wysokość budynku towarzyszącego: nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
- 17) geometria dachów budynków towarzyszących: płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 12° - 20° albo dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25 - 45;
- 18) orientacja kalenicy budynków towarzyszących: równoległa bądź prostopadła do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
- 19) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, ceglanego, brązowego, szarego, grafitowego;
- 20) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
- 21) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 22) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki: nie mniej niż jedno miejsce, a w przypadku lokalizowania usług - według ustaleń § 28.

5. W granicach strefy ochrony układu urbanistycznego obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 6.

§ 10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem **MW**.

2. Ustalone kierunki zabudowy i zagospodarowania na terenie **MW**:

- 1) budowa budynków wielorodzinnych i urządzeń towarzyszących;
- 2) zagospodarowanie terenu odpowiednio do funkcji: budowa odpowiedniej ilości miejsc postojowych, obiektów małej architektury, placów zabaw, zieleni, dróg wewnętrznych;
- 3) rozbudowa, wymiana istniejącego budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) możliwość realizacji w wydzielonych lokalach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
- 5) budowa dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 6) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Przebudowę istniejącego budynku na terenie **MW** należy realizować z utrzymaniem jego dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie **MW**:

- 1) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 11): nie większy niż 0,95;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 13):
 - a) maksymalny: nie większy niż 40%,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 30%;
- 5) wysokość nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - a) z dachem stromym - do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe w stromym dachu),

- b) z dachem płaskim - do 4 kondygnacji;
- 6) wysokość istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego po jego nadbudowie:
 - a) z dachem stromym - do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe w stromym dachu),
 - b) z dachem płaskim - do 4 kondygnacji;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: od 9 m do 12 m;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° lub płaskie;
- 9) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 10) w granicach terenu **MW** należy urządzić, z uwzględnieniem istniejących możliwości przestrzennych:
 - a) miejsca postojowe i garaże dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, także dla osób niepełnosprawnych, stosownie do ustaleń § 28,
 - b) place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji dla osób starszych; w lokalizacji tych urządzeń uwzględnić wymaganą przepisem szczególnym odległość od miejsc gromadzenia odpadków, miejsc postojowych dla pojazdów, linii rozgraniczających ulice oraz minimum czasu nasłonecznienia,
 - c) zielen publiczną z obiektami i urządzeniami małej architektury; zachować i utrzymywać w należytym stanie zielen istniejącą;
- 11) nie zezwala się na stosowanie elewacji z tworzyw sztucznych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia - nie większa niż 1,8 m;
- 12) do budowy nowych budynków towarzyszących stosować odpowiednio ustalenia dla budynków towarzyszących realizowanych w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1 – MN-33** z ograniczeniem do jednej kondygnacji naziemnej plus ewentualne poddasze w stromym dachu.

Usługi, zabudowa produkcyjna, składy

§ 11.1. Wyznacza się tereny usług o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy usługowej komercyjnej oraz publicznej, oznaczone symbolami:

- 1) **U** – tereny usług;
- 2) **U,P** - tereny usług i obiektów produkcyjno-usługowych;
- 3) **UP** –tereny usług publicznych;
- 4) **UW** – tereny usług wyznaniowych.

2. Na terenach usług **U, UP, U,P, UW**, ustala się:

- 1) budowę obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę obiektów usługowych, a na terenach na terenach **U,P** także obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 i 2;
- 4) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
- 5) przebudowę, rozbudowę, wymiany i remonty budynków istniejących;
- 6) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz możliwość realizacji wydzielonych mieszkań w budynkach niemieszkalnych;
- 7) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe z zastrzeżeniami jak w ust. 3, 4 i 5;
- 8) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych, urządzenie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw, szaleatów publicznych;

9) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Na terenach usług **U, U, P, UP, UW** zakazuje się realizacji usług i obiektów produkcyjnych zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz się działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów.

4. Na terenach usług, wyszczególnionych w ust. 1 dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w ocenie oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **U, U,P, UP, UW** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

6. Na terenach usług **U, U,P, UP, UW** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c; w przypadku budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie obecnych linii zabudowy oraz odległości od granic działki, przy czym ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych, chyba że z przepisów szczególnych i ze względu na charakter oddziaływania budynku bądź budowli wynikają inne odległości;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 11): nie normuje się;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 13):
 - a) maksymalny: 50%,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;
- 5) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,5 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem terenu **UW** oraz przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
- 6) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu; na terenach **UW** – nie normuje się;
- 7) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków ze stromym dachem (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 9,0 m; na terenach **UW** nie normuje się wysokości elewacji frontowej;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych oraz inne ustalenia planu;
- 9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem do 40, dopuszcza się także dachy płaskie; nie dopuszcza się dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci; na terenach **UW** – nie normuje się geometrii dachu;
- 10) w granicach działki należy urządzić drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie zgodnej z odpowiednimi ustaleniami planu;
- 11) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

7. W granicach strefy ochrony układu urbanistycznego obowiązują dodatkowo zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 6.

§ 12.1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej oznaczone symbolem **KS**; przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, przeznaczenie drugorzędne: miejsce obsługi podróży.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KS**, jako obowiązujące ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony przyległych dróg – według ustaleń rysunku planu, dodatkowo należy uwzględnić wymagane minimalne odległości urządzeń do magazynowania i dystrybucji paliw od dróg i lasu - określone w przepisach szczególnych;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić, odpowiednio do wielkości obiektu i pełnionej funkcji:
 - a) komunikację wewnętrzną,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
 - c) przekrycia placów manewrowych i dystrybutorów,
 - d) włączenia do przyległych dróg,
 - e) zieleni urządzoną,
 - f) pomieszczenia handlowe i magazynowe,
 - g) urządzenia sanitarne z instalacją wodno-kanalizacyjną dla pracowników i klientów,
 - h) dopuszcza się inne urządzenia i usługi (gastronomiczne, handlowe, hotelowe, kulturalne, telekomunikacyjne, rekreacyjne, dystrybucję gazu płynnego);
- 5) zabudowę realizować jako jeden obiekt wielofunkcyjny, lub zespół obiektów, z zastosowaniem form architektonicznych charakterystycznych dla regionu;
- 6) wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych w tym użytkowe poddasze, zaleca się dachy strome o symetrycznym układzie połaci, nachyleniu 30 - 45, kryte dachówką lub materiałem podobnym do dachówki; zadaszenie i wystrój placu manewrowego dostosować architektonicznie do obiektów kubaturowych;
- 7) podziemne zbiorniki paliw realizować jako wielopłaszczowe, umieszczone w wannie o pojemności wystarczającej do awaryjnego zatrzymania całości magazynowanego paliwa;
- 8) wymagane jest zabezpieczenie przewodów, instalacji i urządzeń paliwowych przed bezpośrednim wyciekiem paliw do ziemi w razie nieszczelności oraz przed niekontrolowanym ulatnianiem par produktów ropopochodnych, należy zainstalować urządzenia kontrolno-pomiarowe sygnalizujące wycieki paliw do gruntu;
- 9) powierzchnie placów, parkingów i dróg wewnętrznych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe;
- 10) wymagana jest budowa wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo - przemysłowej z separatorami paliw i olejów przed odprowadzeniem ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;
- 11) dostępność komunikacyjna - według ustaleń rysunku planu.

§ 13.1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US**.

2. Na terenach **US** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji i infrastruktury towarzyszącej, w tym:

- 1) boisk i hal sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) realizację obiektów służących innym sportom kwalifikowanym i urządzeń towarzyszących;
- 3) realizację budynków szatni, natrysków i małej gastronomii;
- 4) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych i sanitariatów;
- 5) urządzenie terenów zieleni towarzyszącej obiektom sportu i rekreacji;
- 6) obiektów małej gastronomii o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danego terenu **US**;

7) na terenach **US** należy zrealizować miejsca parkingowe wyłącznie dla osób niepełnosprawnych i obsługi obiektów.

3. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania na terenach **US**:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: nie normuje się;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) maksymalny: 50%, przy czym do powierzchni zabudowanej nie zalicza powierzchni boiska, lodowiska, basenu otwartego i innych powierzchni wodnych,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;
- 4) wysokość zabudowy: dostosowana do funkcji obiektu, nie większa jednak niż 15 m, mierząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu – na terenach **US**, wysokość budowli związanych z funkcją terenu – nie większa niż 20 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszczalne także dachy strome i łukowe inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń urządzoną, ciągi piesze, schody na skarpach, obiekty małej architektury, ogrodzenia;
- 7) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m;
- 8) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;
- 9) w realizacji obiektów usługowych, sanitariatów, ciągów pieszych, parkingów i małej architektury uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 10) w przypadku realizacji na terenach **US** kubaturowych obiektów sportowych (sal gimnastycznych, krytych basenów i lodowisk) zaleca się konkursowe opracowanie projektu tych obiektów i zagospodarowania terenu.

§ 14.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **PU** o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów.

2. Na terenach **PU** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdziale 5, w tym:

- 1) obiektów produkcyjnych i usługowych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz z wykluczeniem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) baz transportowych oraz składów i magazynów, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem składowania odpadów oraz z wykluczeniem obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 - 2;
- 4) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe;
- 5) dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 6) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych;
- 7) infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej:
 - a) od gminnych dróg publicznych (**KDD**) i wewnętrznych - w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice,
 - b) od granic terenów kolejowych - w odległości 10 m, nie mniej jednak niż 20 m od skrajnego toru;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: nie normuje się;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) maksymalny: nie normuje się,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych i administracyjnych: do 12 m, chyba że wymagania technologiczne wymagają większej wysokości,
 - b) budowli (np. konstrukcji masztowych, dźwigowych, kominów, obiektów łączności publicznej, napowietrznych linii elektroenergetycznych): mniejsza niż 30 m;
- 6) geometria dachów: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40, dopuszcza się także dachy płaskie, łukowe i półkoliste;
- 7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych,
 - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu;
- 8) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych:
 - a) pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
 - b) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - c) na terenach baz transportowych i obiektów obsługi transportu: separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do planowanego systemu kanalizacji komunalnej.

Tereny zieleni, wody

§ 15.1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:

- 1) **ZP** – tereny zieleni publicznej urządzonej – parkowej, przyulicznej i skwerów;
- 2) **ZPp** - tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej;
- 3) **ZC** – teren cmentarza;
- 4) **ZPp, KX, ZC** – tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej, albo parking, albo teren cmentarza.

2. Na terenach publicznej zieleni urządzonej istniejącej - **ZP** i planowanej - **ZPp** ustala się realizację, w zależności od warunków lokalnych i z uwzględnieniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych, określonych w rozdziale 3:

- 1) zieleni trawiastej, średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej, dostosowanej do warunków siedliskowych i funkcji terenu;
- 2) stawów i cieków;
- 3) publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących - małej architektury, amfiteatru, urządzeń dla dzieci, urządzeń i wiat rekreacyjnych;

- 4) obiektów gastronomicznych o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 5) sanitariatów;
- 6) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 7) parkingów do 10 miejsc postojowych na obrzeżach terenów zieleni parkowej;
- 8) oświetlenia;
- 9) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZP** i **ZPp** zjazdów z dróg publicznych, przewodów podziemnych i naziemnych infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami.

3. W zagospodarowaniu terenu cmentarza **ZC** ustala się realizację – w zakresie zależnym od potrzeb:

- 1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, kaplicę, dom pogrzebowy, zielen o założeniu parkowym i część gospodarczą;
- 2) ogrodzenie z trwałego materiału, o wysokości 1,2 - 2,0 m;
- 3) obiekt usługowo-handlowy (np.: kwiaciarnia, obsługa cmentarza) na wydzielonym miejscu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantem naziemnym;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 6) urządzenie w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza parkingu publicznego **KX** - według ustaleń rysunku planu;
- 7) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach usytuowanych w wyznaczonych i osłoniętych miejscach, wywóz na wysypisko;
- 8) oświetlenie elektryczne zapewniające bezpieczne użytkowanie po zapadnięciu zmroku.

4. Ustala się tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej, albo parking, albo teren cmentarza - oznaczone **ZPp/KX/C MN-1/U-4**; w zależności od wyboru funkcji podstawowej obowiązują na tym terenie odpowiednio ustalenia planu określone dla jednej z wymienionych funkcji alternatywnych.

§ 16.1. Ustala się tereny wód śródlądowych: cieków podstawowych: rzek Biała i Rzymkowicki oraz cieków, rowów szczegółowych i stawów w zlewni powierzchniowej cieków podstawowych, oznaczonych symbolem **WS**.

2. W użytkowaniu wód należy stosować następujące zasady:

- 1) koryta cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby;
- 2) zachować i chronić istniejącą zielen w otoczeniu wód;
- 3) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
- 4) zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów cieku podstawowego, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 5) dopuszcza się:
 - a) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków rzek Białej i Rzymkowickiego oraz innych cieków i rowów w planowanych pasach i skrzyżowaniach dróg publicznych, w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,
 - b) przekroczenia rzeki i rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, ciepłociąg, wodociąg, gazociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,
 - c) wykorzystanie wód cieków i rowów do zasilania stawów, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisach szczególnych dla wód przeznaczonych do określonych potrzeb oraz na zasadach i warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach odrębnych.

Tereny użytkowane rolniczo i lasy

§ 17. Ustala tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **RU/PU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych albo alternatywnie tereny obiektów produkcyjno-usługowych;
- 3) **RPR** – tereny specjalistycznej produkcji rybackiej;
- 4) **LU** – tereny obsługi leśnictwa;
- 5) **R, R-1, R-2, R-3** - tereny rolnicze.

§ 18.1. Tereny oznaczone symbolem **RM** - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM**:

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz budynków na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na mieszkaniową jednorodziną, usługową (w tym agroturystyczną), także lokalizacja nowych obiektów usługowych z wykluczeniami jak w ust. 3.

3. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

4. Na terenach zabudowy zagrodowej **RM** położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Strzelecзки wskazanego na rysunku planu obowiązują także nakazy i zakazy określone w rozdziale 6.

5. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.

6. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych działkach budowlanych wydzielonych w obrębie terenów oznaczonych w planie jako terenu zabudowy zagrodowej **RM** stosuje się do tej zabudowy przepisy § 8.

7. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów z zastrzeżeniem ust. 8:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c; w przypadku braku możliwości ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 7c obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8,0 m od drogi powiatowej i wojewódzkiej,
 - b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
 - c) 12,0 m od granicy lasu;
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż wskazana w pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m na zasadach określonych w przepisach szczególnych regulujących usytuowanie budynków w zabudowie jednorodzinnej;

- 4) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) odległości budynków i budowli rolniczych od granic działki oraz od innych budynków i budowli powinny odpowiadać wymaganiom określonym w odpowiednich przepisach techniczno- budowlanych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: nie normuje się;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) maksymalny: nie normuje się,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 8) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;
- 9) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 10) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy funkcja budynku wymaga innej wysokości;
- 11) szerokość elewacji frontowej powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 12) wysokość elewacji frontowej (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego albo rozbudowywanego budynku; w przypadku różnych wysokości należy przyjąć wysokość elewacji frontowej jednego z sąsiednich budynków, dopuszcza się też wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku jednokondygnacyjnego wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m, a w przypadku budynku trzykondygnacyjnego – nie większa niż 6,5 m;
- 13) geometria dachu budynku mieszkalnego: kontynuacja cech dachu jednego z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; nie dopuszcza się nowych dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci; w przypadku braku w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, należy zastosować ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 11;
- 14) orientacja głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działki;
- 15) doświetlenia poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalne lukarną dachową;
- 16) geometria dachów budynków gospodarczych: płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 12° - 15° albo dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 20 - 45°;
- 17) orientacja kalenicy budynków gospodarczych: równoległa bądź prostopadła do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
- 18) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, ceglanego, brązowego, szarego, grafitowego;
- 19) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winyl, PVC);
- 20) wysokość budowli rolniczych: nie większa niż 20 m chyba, że przepisy szczególne mówiące o odległościach budowli rolniczych od istniejącej zabudowy i granic działki, a także przepisy o drogach pożarowych i bezpieczeństwie przeciwpożarowym wykluczają tą możliwość;
- 21) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 22) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w przypadku lokalizowania usług według ustaleń § 28.

8. W granicach układu ruralistycznego, obowiązują dodatkowo zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 6.

§ 19.1. Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych albo terenach obiektów produkcyjno-usługowych – **RU/PU** w przypadku realizacji pierwszej z alternatywnych funkcji ustala się realizację budynków i budowli rolniczych, służących:

- 1) rolniczej produkcji zwierzęcej, w tym przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 100 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie – z wyłączeniem terenów **PU**, chyba że z przepisów szczególnych wynikają większe odległości;
- 2) rolniczej produkcji zwierzęcej, w tym przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 300 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie – z wyłączeniem terenów **PU**, chyba że z przepisów szczególnych wynikają większe odległości;
- 3) obsłudze rolniczych gospodarstw produkcyjnych (np. bazy transportu rolnego i maszyn rolniczych, magazyny płodów, pasz i nawozów), w tym przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w odległości budynków i budowli służących tej obsłudze nie mniejszej niż 100 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie – z wyłączeniem terenów **PU**, chyba że z przepisów szczególnych wynikają większe odległości;
- 4) dopuszcza się również realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami.

2. Na terenach **RU/PU** w przypadku realizacji pierwszej z alternatywnych funkcji obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg i ulic - według ustaleń rysunku planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi i ulice gminne;
- 2) ściany budynku inwentarskiego oraz budynku gospodarczego, posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce - istniejących lub takich dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 3) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 12 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
- 4) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 3 kondygnacji nadziemnych, wliczając poddasze użytkowe jako odrębną kondygnację;
- 5) dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela lub obsługi;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym i towarzyszącym należy przewidzieć obowiązkowo:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
 - b) zieleni urządzoną na nie mniej niż 15% powierzchni terenu,
 - c) pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi w tym odchodami zwierząt i substancjami ropopochodnymi,
 - d) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - e) zapewnienie odpowiednich warunków utrzymania zwierząt oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, takich jak profilaktyczne stosowanie preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji szkodliwych i uciążliwych dla środowiska, w tym substancji złośliwych.

3. Na terenach **RU/PU** w przypadku realizacji drugiej z alternatywnych funkcji obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone dla terenów obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów - **PU**.

§ 20. Na terenach produkcji rybackiej **RPR** obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących stawów z możliwością przebudowy i rozbudowy, realizacja nowych stawów ziemnych do chowu ryb, zasilanych wodami sąsiedniego cieku, realizacja niezbędnych budynków, budowli i urządzeń towarzyszących (budowli piętrzących, upustowych, doprowadzających i odprowadzających wodę, odstojników, budynku gospodarczego);
- 2) wielkość obsady stawów rybnych oraz sposób chowu dostosować do ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, określonych w rozdziale 5;
- 3) stawy rybne oraz związane z nimi urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne realizować i użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodno prawnego.

§ 21.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **LU** o przeznaczeniu podstawowym: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym wraz z budynkami (leśniczówka) i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **LU**:

- 1) przebudowa, rozbudowa i zmiana funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków gospodarczych i garaży służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowa dróg, placów wewnętrznych, zjazdu z dróg publicznych oraz parkingu z liczbą miejsc postojowych według ustaleń rozdziału 3.

3. Przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z gospodarką leśną na terenach **LU** należy realizować według odpowiednich zasad ustalonych w planie dla terenów **RM**.

§ 22.1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**, o przeznaczeniu: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody.

2. Na terenach użytków rolnych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodnich upraw gruntowych;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami,
 - b) realizację rolniczych dróg dojazdowych,
 - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
 - d) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,
 - e) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu.

3. Na terenach **R** dopuszcza się lokalizację budynków i budowli służących produkcji rolniczej, pod warunkiem zapewnienia dostępu do gminnej drogi publicznej, również poprzez gminne i prywatne drogi wewnętrzne.

§ 23.1. Wyróżnia się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **R-1**, **R-2** i **R-3** o przeznaczeniu podstawowym: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, na których ustala się dodatkowe zasady zagospodarowania.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **R-1** obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 20 ust. 2 oraz dodatkowo następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy – budynków i budowli rolniczych oraz infrastruktury technicznej, za wyjątkiem budynków i budowli służących rolniczej produkcji zwierzęcej, w tym budynków inwentarskich;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej według zasad określonych w § 8 pod warunkiem zapewnienia terenowi inwestycji dostępu do drogi publicznej, z wykluczeniem dostępu do drogi klasy „G” (**KDG**), poprzez drogę wewnętrzną lub służebność drogową ustanowioną zgodnie z przepisami prawa cywilnego;
- 4) zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych i budowli, w tym rolniczych, o wysokości większej niż 9 m.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **R-2** obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 20 ust. 2 oraz dopuszcza się realizację budynków i budowli rolniczych, służących następującym funkcjom, pod warunkiem zapewnienia dostępu do gminnej drogi publicznej, również poprzez gminne i prywatne drogi wewnętrzne:

- 1) rolniczej produkcji zwierzęcej, zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 100 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie, chyba że z przepisów szczególnych wynika konieczność zachowania większych odległości; zachowanie wymaganej odległości nie obowiązuje od terenów **PU, RM, MN, U-21 i R(KDG)**;
- 2) rolniczej produkcji zwierzęcej, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 300 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie, chyba że z przepisów szczególnych wynika konieczność zachowania większych odległości; zachowanie wymaganej odległości nie obowiązuje od terenów **PU, RM, MN, U-21 i R(KDG)**;
- 3) obsłudze rolniczych gospodarstw produkcyjnych (np. bazy transportu rolnego i maszyn rolniczych, magazyny płodów, pasz i nawozów), w tym przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w odległości budynków i budowli służących tej obsłudze nie mniejszej niż 100 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie, chyba że z przepisów szczególnych wynika konieczność zachowania większych odległości; zachowanie wymaganej odległości nie obowiązuje od terenów **PU, RM, MN, U-21 i R(KDG)**.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **R-3** lub jego części, oprócz zasad zagospodarowania określonych w § 22 ust. 2, dopuszcza się, z wyłączeniem gruntów rolnych klasy III:

- 1) zmianę funkcji na tereny sportu i rekreacji, realizowane według ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolem **US** z wyłączeniem obiektów kubaturowych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) urządzenie zieleni publicznej, realizowanej według ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolem **ZPp**, można przy tym zrealizować jedną z wymienionych funkcji dla całego terenu albo realizować obie w różnych proporcjach.

5. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 3, możliwa jest poza terenami zarezerwowanymi pod obejście drogowe wsi Strzeleczy, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **R(KDG)**.

6. W granicach strefy ochrony układu urbanistycznego obowiązują dodatkowo zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 6.

§ 24.1. Ustala się tereny lasów i gruntów leśnych oraz tereny planowanych zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **ZL** – tereny lasów;
- 2) **ZLp** - tereny planowanych zalesień.

2. Na terenach lasów i planowanych zalesień, oznaczonych odpowiednio symbolami **ZL** i **ZLp** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;

- 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu i odporność na zanieczyszczenia przemysłowe;
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów;
 - 4) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZL** i **ZLp** przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej - elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami, jeżeli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
3. Zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu.

Rozdział 2

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 25.1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:

- 1) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** i parkingi **KX**;
- 2) tereny zieleni publicznej **ZP** i **ZPp**;
- 3) tereny sportu i rekreacji **US**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać ustalenia szczegółowe planu i odpowiednie przepisy szczegółowe, ponadto ustala się możliwość:

- 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
- 2) lokalizowania przystanków autobusowych i zatok parkingowych;
- 3) lokalizowania wolnostojących kabin telefonicznych;
- 4) lokalizowania jednokondygnacyjnych obiektów handlowych, niepołączonych trwale z gruntem, o powierzchni do 12 m²;
- 5) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
- 6) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 14.

§ 26. Jako miejsca organizacji imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny wymienione w § 24 ust. 1, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 27.1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym:

- 1) **KDG** - droga wojewódzka nr 409 relacji Strzelce Opolskie - Prudnik, docelowo droga klasy G - główna, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 10 - 20 m, z możliwością lokalnych poszerzeń maksymalnie do 30 m na odcinku znajdującym się w granicach planu; w granicach planu znajduje się odcinek w ciągu ulic Sobieskiego, Sienkiewicza i części ul. Prudnickiej, długości ok. 2,6 km;
- 2) **KDZ** – droga powiatowa nr 1833 O relacji Strzeleczy – Racławiczki – zbiorcza, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających: 11,0 – 15,0 m; w granicach planu znajduje się odcinek w ciągu ul. Opolskiej, ul. Młyńskiej i ul. Sienkiewicza długości 1,8 km;
- 3) **KDL-1** do **KDL-6** – drogi gminne, o łącznej długości 4,7 km, szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających: 11,0 – 15,0 m; w przebiegu przez tereny dotychczas niezabudowane zakłada się poszerzenie do 12 m lub 10 m;
- 4) **KDD-1** do **KDD-23** - istniejące i projektowane drogi gminne, dojazdowe klasy D; istniejące o łącznej długości 5,5 km i szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m – 10,0 m, planowane o długości 2,9 km i szerokości 8,0 - 10,0 m.

2. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą:

- 1) drogi wewnętrzne **KDW** (osiedlowe, gospodarcze, rolnicze, zakładowe) w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających;
- 2) ciągi piesze i pieszo-jezdne **KP** w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających;
- 3) parkingi publiczne **KX**;
- 4) ścieżki rowerowe.

3. Na terenach **MW**, **US**, **PU**, **U**, **U,P**, **ZP**, **R** oraz na innych terenach w przypadkach niezbędnego dostępu do drogi publicznej, dopuszcza się realizację nowych i poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych, a także ciągów pieszych i pieszo-jezdnych; parametry techniczne osiedlowych i zakładowych dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

4. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów **US**, **KS**, **PU**, **U**, **U,P**, **ZC** - według oznaczeń na rysunku planu; bezpośrednia obsługa komunikacyjna tych terenów może nastąpić wyłącznie z dróg gminnych lub wewnętrznych.

§ 28. Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach **U**, **U,P**, **US**, **UP**, **PU** oraz na terenach **MN/U** i **MN** w przypadku realizowania usług:
 - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
 - b) 1 - 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,
 - c) 2 - 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: nie mniej niż 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych;
- 3) dodatkowo należy uwzględnić odpowiednią dla funkcji terenu, określoną według indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

§ 29.1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej, poprzez działania zmierzające do osiągnięcia lub przybliżenia parametrów normatywnych dróg:

- 1) przebudowę, rozbudowę i remonty ulic w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 (**KDG**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami lokalnymi (**KDL**), zbiorczymi (**KDZ**) i dojazdowymi (**KDD**);
- 2) budowę obejścia drogowego Strzeleczek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, w planie przeznaczono na ten cel pas rezerwy – **R(KDG)** o szerokości 30,0 m i długości 2,5 km; w pasie rezerwy **R(KDG)** ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy oraz zakaz zabudowy;
- 3) przebudowę, rozbudowę i remonty ulic w ciągu drogi powiatowej nr 1833 O (**KDZ**), wraz z lokalnymi poszerzeniami na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 4) przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących dróg gminnych – lokalnych i dojazdowych w istniejących lub poszerzonych liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
- 5) budowę nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**, w planowanych liniach rozgraniczających - według ustaleń rysunku planu.

2. W realizacji przedsięwzięć, wymienionych w ust. 1, należy uwzględnić:

- 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
- 3) ograniczenie liczby skrzyżowań dróg lokalnych i dojazdowych z planowaną obwodnicą drogową Strzeleczek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, poprzez budowę niezbędnych dróg zbiorczych w ramach realizacji obwodnicy;
- 4) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 30.1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy realizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi:

- 1) ruch kołowy (jezdnie);
- 2) ruch pieszy (pobocza lub chodniki, przejścia dla pieszych);
- 3) sygnalizację świetlną i oznakowanie dróg;
- 4) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
- 5) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
- 6) skanalizowane odcinki cieków;
- 7) hydranty pożarowe;
- 8) oświetlenie uliczne.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wskazana jest realizacja, w zależności od potrzeb i możliwości:

- 1) zieleni przyulicznej;
- 2) ścieżek rowerowych o szerokości dostosowanej do pełnionej funkcji;
- 3) parkingów publicznych;
- 4) infrastruktury technicznej liniowej niezwiązanej bezpośrednio z komunikacją drogową, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi sieciom, w tym: hydrantami pożarowymi, skrzynkami rozdzielczymi, włazami rewizyjnymi, publicznymi aparatami telefonicznymi;
- 5) ekranów akustycznych.

3. Infrastrukturę techniczną liniową, nie związaną z drogą - przewody elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłne, gazowe - należy prowadzić w układach podziemnych, tylko w sytuacjach wyjątkowych – jako sieci napowietrzne.

§ 31.1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

2. W granicach terenów **KK** przewiduje się:

- 1) przebudowę i rozbudowę urządzeń transportu kolejowego, w tym wymianę podtorza i nawierzchni torowej;
- 2) przebudowę i rozbudowę sieci trakcyjnej oraz urządzeń zabezpieczenia ruchu kolejowego i łączności;
- 3) renowację i budowę urządzeń odwadniających;
- 4) przebudowę i rozbudowę obiektów inżynierskich;
- 5) budowę urządzeń zabezpieczających przed hałasem;
- 6) możliwość przebudowy istniejących skrzyżowań jednopoziomowych z zaporami, dopuszczając jednocześnie realizację skrzyżowań dwupoziomowych z drogami publicznymi;
- 7) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastrukturalnych, także niezwiązanych bezpośrednio z komunikacją kolejową.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 32. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, produkcyjnych, i przeciwpożarowych - z sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowanej w miarę potrzeb, zasilanej z gminnych ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania wody.
- 2) Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (**PU**) oraz terenów sportu i rekreacji (**US**) w wodę z własnych ujęć wód podziemnych.
- 3) Sieci wodociągowe biegnące w ciągach ulic i wewnętrznych dróg osiedlowych oraz na terenach obiektów produkcyjno-usługowych składów i magazynów (**PU**, **U,P** i **U**) oraz na terenach sportu i rekreacji (**US**) należy wyposażyć w hydranty umożliwiające czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

§ 33.1. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się na obszarze planu:

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych – do planowanej gminnej sieci kanalizacji komunalnej grawitacyjno-tłocznej, tranzytem do oczyszczalni ścieków w Krapkowicach – poza obszarem planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do planowanej komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych (osiedlowych); dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych, z dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - na teren nieutwardzony, do studni i rowów chłonnych z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.
- 4) Odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, MW, RM, MN,U, U, U,P, KS, US, PU, ZP, ZPp, RU** - do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich; docelowymi odbiornikami tych wód może być również komunalna kanalizacja deszczowa oraz studnie i rowy chłonne.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z otwartych powierzchni utwardzonych na terenach obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (**PU**), terenach obsługi komunikacji samochodowej (**KS**) oraz na terenach **MW** - wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej do planowanej kanalizacji deszczowej, poprzez separatory zanieczyszczeń i zawiesin w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych.
- 6) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **PU, U** i **KS** do wód i do ziemi, po odpowiednim oczyszczeniu w separatorach zanieczyszczeń i zawiesin.

2. Dopuszcza się:

- 1) do czasu zrealizowania zbiorowego systemu kanalizacji - budowę i czasowe korzystanie z bezodpływowych, szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków;
- 2) budowę indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków (oczyszczalni przydomowych) na działkach zabudowy zagrodowej **RM** i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, oddalonych od głównych przewodów planowanej sieci kanalizacji komunalnej, pod warunkiem że realizacja tych urządzeń nie będzie sprzeczna z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi:
 - a) ilości ścieków oczyszczanych (nie więcej niż 5 m³/dobę),
 - b) dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczenia oczyszczonych ścieków, odprowadzanych do wód i ziemi,
 - c) minimalnej warstwy gruntu pomiędzy miejscem wprowadzania ścieków do ziemi a najwyższym użytkowym poziomem wodonośnym,
 - d) zachowania minimalnych odległości elementów oczyszczalni od granic działki, ulic, ciągów pieszych i ujęć wody.

2. Ustala się teren urządzeń kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolem **K** – z przeznaczeniem podstawowym: stacja zlewcza ścieków.

3. Lokalizacja niezbędnych urządzeń związanych z siecią kanalizacyjną (przepompownie ścieków i.t.p.) powinna nastąpić w oddaleniu co najmniej 50 m od budynków mieszkalnych i usługowych, urządzenia te należy wyposażyć w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów.

§ 34.1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów planu w energię elektryczną:

- 1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi, oznaczonymi symbolem **E15kV** z GPZ (głównego punktu zasilania) w Krapkowicach;
- 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi ze stacji transformatorowych 15/04 kV (symbole terenów - **Et**) istniejących w granicach planu i poza nimi.

2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, w tym skablowanie odcinków kolizyjnych linii **E15kV**, oraz rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania.

3. Dopuszcza się na wszystkich obszarach planu realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia; w realizacji stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy. Sieci średniego napięcia na terenach zabudowanych dopuszcza się wyłącznie jako kablowe podziemne.

4. Dopuszcza się na obszarze planu realizację urządzeń energetyki odnawialnej:

- 1) elektrowni wodnych, niezaliczających się, łącznie z urządzeniami piętrzącymi, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) wykorzystujących energię wiatru lub energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, spełniających równocześnie następujące warunki:
 - maksymalna moc instalacji - 100 kW,
 - całkowita wysokość urządzeń wieżowych - nie większa niż 30 m,
 - minimalna odległość urządzeń wieżowych od granic władania inwestora – nie mniejsza niż całkowita wysokość urządzenia.

5. Dopuszczenie realizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru lub energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, o których mowa w ust. 4, w części obszaru planu znajdującej się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie” - wymaga dodatkowo:

- przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wykazania w przeprowadzonej ocenie oddziaływania na środowisko braku znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”.

§ 35. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się korzystanie z indywidualnych systemów grzewczych z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna), energii odnawialnej (energia słoneczna, energia geotermalna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

§ 36. Dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym, w tym magazynowanie wymienionych paliw w nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 37.1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych;
- 2) budowę sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych;
- 3) realizację:
 - a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,
 - b) sieci szerokopasmowych,
 - c) stacji telefonii bezprzewodowej.

2. Telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe należy lokalizować w taki sposób, aby unikać ich eksponowania w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych poprzez:

- 1) ograniczenie ich gabarytów do wielkości uwarunkowanej najnowszymi technologiami;
- 2) wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów; minimalna, wzajemna odległość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych powinna być nie mniejsza niż 500 m;
- 3) maskowanie zielenią lub w inny sposób.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej oraz na terenach, na których funkcja mieszkaniowa stanowi uzupełnienie głównej funkcji, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów o usługach i sieciach telekomunikacyjnych.

§ 38.1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę;
- 2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach;
- 3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nieprzeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę - według decyzji właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych.

2. Zakazuje się lokalizowania w obszarze planu instalacji do składowania odpadów.

§ 39.1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom – należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg **KDZ, KDL, KDD, KDW** na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą wojewódzką **KDG** lub potrzebami ruchu drogowego na tej drodze należy wykonywać poza pasem drogowym; w uzasadnionych przypadkach możliwa jest lokalizacja tych sieci w pasie drogi **KDG**, po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

3. W obszarach niezabudowanych, w przypadkach uzasadnionych potrzebami i warunkami lokalnymi dopuszcza się przeprowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni, wymienników ciepła, stacji redukcyjnych gazu) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

Rozdział 5

Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, oraz zasady ochrony przeciwpowodziowej

§ 40.1. Z uwagi na położenie obszaru planu w obrębie nieodpornych na zanieczyszczenie struktur hydrologicznych i hydrogeologicznych, charakteryzujących się znaczącymi zasobami zagrożonych wód powierzchniowych i podziemnych:

- zlewni powierzchniowej rzek Biała i Rzymkowicki (dopływ rzeki Osobłogi, lewostronnego dopływu Odry),
- czwartorzędowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 337 „Dolina Kopalna Lasy Niemodlińskie”,
- trzeciorzędowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”, określa się, oprócz ustaleń ściśle adresowanych, ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym zwłaszcza wód podziemnych i powierzchniowych.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 nie dopuszcza się realizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie lub zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;
- 2) zakaz lokalizowania indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz dopuszczonych w § 33;
- 3) zakaz bezpośredniego stosowania na gruntach rolnych nieustabilizowanych komunalnych osadów ściekowych;
- 4) zakaz lokalizowania instalacji do składowania odpadów;

- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń § 33, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczanych;
- 6) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenia tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe;
- 7) ujmowanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i przemysłowych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odstojnikach szlamów i piasku oraz w razie potrzeby także w separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem wód opadowych do komunalnej kanalizacji deszczowej.

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz działalności stwarzającej zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 41.1. W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii średniego napięcia oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

2. Wyznacza się strefę ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od cmentarza **ZC**, w której obowiązuje zakaz działalności związanej z produkcją, magazynowaniem i dystrybucją żywności.

§ 42.1. W obszarze planu, usytuowanym w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy ustalone w rozporządzeniu Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33, poz. 1133).

2. W odcinku rzeki Białej długości ok. 0,5 km, od zachodniej granicy planu do pierwszego mostu w Strzeleckach, stwierdzono stanowisko śliza – ryby objętej ścisłą ochroną gatunkową; w zagospodarowaniu i użytkowaniu wód rzeki Białej na wskazanym odcinku należy przestrzegać przepisów szczególnych dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt, w szczególności odnosi się to do odpowiednich działań ochronnych w realizacji urządzeń i budowli wodnych oraz niezbędnych prac konserwacyjnych prowadzonych w korycie rzeki.

3. W przypadku ustanowienia innych niż wymieniono w ust. 1 terenów lub obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody należy stosować sposoby ich ochrony określone w odpowiednich przepisach szczególnych, zarządzeniach lub decyzjach.

4. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu lub Wójta Gminy Strzeleczki.

5. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem pojedyncze drzewa i grupy drzew wzdłuż dróg, oznaczone na rysunku planu, a także inne istniejące zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż dróg i ulic. W przypadku ich kolizji z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się wycinki z zachowaniem zasad kompensacji przyrodniczej.

§ 43. Ustala się tereny, na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisach szczególnych:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i planowanej (**MN**, **MN-1** do **MN-33**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dotyczy to także terenów **MN** w przypadku wyboru alternatywnej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**MN,U-1** do **MN,U-21**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 5) w przypadku zlokalizowania na terenach usług (**U**, **U,P** i **UP**) placówek oświaty i wychowania, domów opieki społecznej albo szpitali - obowiązują na nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali poza miastem;
- 6) na terenach zieleni publicznej **ZP** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 44.1. Na terenach, w których nie wykluczono lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, można te przedsięwzięcia realizować pod następującymi warunkami:

- 1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania; powyższe nie dotyczy infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego;
- 2) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonymi w planie zakazami i ograniczeniami;
- 3) wykluczenia znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w ocenie oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stwierdzone i potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć zlokalizowanych w obszarach planu powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny.

§ 45. Części terenów objętych planem w obniżeniu dolinnym rzek Biała i Rzymkowicki, leżą w obszarze wstępnie ocenionego zagrożenia powodziowego w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo wodne; zasięg tych obszarów, wskazany na rysunku planu, odpowiada zasięgowi katastrofalnej powodzi w 1997 r. i został uwzględniony w planowaniu terenów nowej zabudowy; oznaczenie zasięgu powodzi z 1997r. ma charakter wyłącznie informacyjny.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 46.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty, przedstawione na rysunku planu:

- 1) kapliczka nr 1 przy drodze do Dobrej;
- 2) kapliczka nr 2 przy drodze do Dobrej;
- 3) kapliczka, ul. Prudnicka, przy nr 6;
- 4) kapliczka, ul. Sobieskiego, przy nr 59;
- 5) krzyż, ul. Opolska w stronę lasu (ok. 410 m od ostatnich zabudowań);
- 6) krzyż, ul. Opolska przy nr 23;
- 7) krzyż, zbieg ulic Niemodlińskiej i Opolskiej;
- 8) krzyż, ul. Słowackiego przy nr 36;
- 9) krzyż, ul. Prudnicka 44;
- 10) krzyż na cmentarzu;
- 11) pomnik poległych w czasie I wojny światowej mieszkańców Strzeleczek, cmentarz;
- 12) aleja kasztanowców na cmentarzu;
- 13) stacja kolejowa, ul. Dworcowa;
- 14) dom, ul. Dworcowa 3;
- 15) dawny dom nauczyciela, ul. Dworcowa 6;
- 16) dom, ul. Dworcowa 8;
- 17) dom, ul. Dworcowa 12;
- 18) dom parafialny (dawna chlewnia) przy plebani, ul. Kościelna;

- 19) stodoła przy Plebani, ul. Kościelna;
- 20) piwniczka przy plebani, ul. Kościelna;
- 21) dom, ul. Kościelna 1;
- 22) dom, ul. Kościelna 2;
- 23) dom, ul. Kościelna 4;
- 24) dom, ul. Kościelna 6;
- 25) dom, ul. Kościelna 9;
- 26) dom, ul. Kościelna 10;
- 27) dom, ul. Kościelna 12;
- 28) dom, ul. Kościelna 16;
- 29) dom, ul. Kościelna 19;
- 30) dom, ul. Leśna 4;
- 31) dom, ul. Leśna 4a;
- 32) dom, ul. Leśna 6;
- 33) dom, ul. Leśna 13;
- 34) leśniczówka, ul. Leśna 15;
- 35) dom, ul. Łąkowa 6;
- 36) dom, ul. Łąkowa 12;
- 37) dom ul. Łąkowa 13;
- 38) dom, ul. Łąkowa 16;
- 39) dom, ul. Łąkowa 18;
- 40) dom, ul. Mickiewicza 2;
- 41) dom, ul. Mickiewicza 3;
- 42) dom, ul. Młyńska 5;
- 43) dom, ul. Młyńska 9;
- 44) dom, ul. Młyńska 10;
- 45) dom, ul. Młyńska 10a;
- 46) budynek mieszkalny, ul. Młyńska 12;
- 47) dom, ul. Młyńska 14;
- 48) dom, ul. Młyńska 15;
- 49) dom, ul. Młyńska 16;
- 50) budynek mieszkalny, ul. Młyńska 17;
- 51) budynek mieszkalny, ul. Młyńska 19;
- 52) dom, ul. Młyńska 21;
- 53) dom, ul. Młyńska 24;
- 54) dom, ul. Młyńska 28;
- 55) sklep i dom mieszkalny, ul. Młyńska 29;
- 56) młyn, ul. Młyńska 31;
- 57) spichlerz w zespole młyńskim, ul. Młyńska 31;

-
- 58) dom, ul. Młyńska 32;
59) dom, ul. Młyńska 34;
60) dom, ul. Niemodlińska 23;
61) budynek mieszkalno-gospodarczy ul. Niemodlińska 29;
62) zagroda, ul. Niemodlińska 37;
63) dom, ul. Niemodlińska 45;
64) dom, ul. Niemodlińska 53;
65) dom, ul. Niemodlińska 55;
66) dom, ul. Ogrodowa 2;
67) dom, ul. Ogrodowa 19;
68) warsztat przy domu nr 19, ul. Ogrodowa;
69) stodoła, ul. Ogrodowa (zaplecze ul. Kościelnej 12);
70) budynek mieszkalny, ul. Opolska 2;
71) budynek mieszkalny, ul. Opolska 4;
72) budynek mieszkalny, ul. Opolska 6;
73) budynek mieszkalny, ul. Opolska 9;
74) budynek mieszkalny, ul. Opolska 13;
75) budynek mieszkalny, ul. Opolska 14;
76) zagroda, ul. Opolska 15;
77) budynek mieszkalny, ul. Opolska 19;
78) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Opolska 20;
79) dom, ul. Opolska 23;
80) dom, ul. Opolska 25;
81) budynek mieszkalny, ul. Opolska 27;
82) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, ul. Opolska 34;
83) dom, dawna gospoda, ul. Opolska 36;
84) dom, ul. Opolska 40;
85) dom, ul. Polna 4;
86) dom, ul. Polna 6;
87) dom, ul. Polna 8;
88) dom, ul. Prudnicka 5;
89) dom, ul. Prudnicka 6;
90) dom, ul. Prudnicka 10;
91) dom, ul. Prudnicka 12;
92) dom, dawna piekarnia, ul. Prudnicka 12a;
93) dom, ul. Prudnicka 14;
94) dom, ul. Prudnicka 15;
95) budynek mieszkalny, ul. Prudnicka 16;
96) dom, ul. Prudnicka 17;

-
- 97) dom, ul. Prudnicka 18a;
98) dom, ul. Prudnicka 21;
99) dom, ul. Prudnicka 22;
100) dom, ul. Prudnicka 22a;
101) sklep i dom mieszkalny, ul. Prudnicka 24;
102) dom, ul. Prudnicka 25;
103) dom, ul. Prudnicka 26 a;
104) dom, ul. Prudnicka 27;
105) dom, ul. Prudnicka 28;
106) dom, ul. Prudnicka 32;
107) dom, ul. Prudnicka 33;
108) dom, ul. Prudnicka 35;
109) dom, ul. Prudnicka 38;
110) dom, ul. Prudnicka 38a;
111) dom, ul. Prudnicka 44;
112) dom, ul. Prudnicka 54;
113) dom, Rynek 2;
114) dom, Rynek 3;
115) dom, obecnie urząd gminy, Rynek 4a;
116) dawna gospoda, obecnie dom kultury, Rynek 4b;
117) dom, Rynek 5;
118) dom, Rynek 6;
119) dom, Rynek 7;
120) dom, Rynek 8;
121) dom, Rynek 12;
122) dom, Rynek 15;
123) dom, Rynek 17;
124) dom, Rynek 19;
125) dawna gospoda, Rynek 20;
126) kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św., ul. Sienkiewicza;
127) szkoła, ul. Sienkiewicza 3;
128) dom, ul. Sienkiewicza 4;
129) dom, ul. Sienkiewicza 6;
130) dom, ul. Sienkiewicza 10;
131) dom, ul. Sienkiewicza 14;
132) sklep – magazyn, ul. Sienkiewicza 16;
133) dom, ul. Sienkiewicza 18;
134) dom, ul. Sienkiewicza 20;
135) dom, ul. Słowackiego 16;

- 136) dom, ul. Słowackiego 18;
- 137) dom, ul. Słowackiego 26;
- 138) zagroda, ul. Słowackiego 30;
- 139) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Słowackiego 43;
- 140) dom, ul. Słowackiego 47;
- 141) dom mieszkalny, ul. Słowackiego 63;
- 142) dom, ul. Sobieskiego 17;
- 143) dom, ul. Sobieskiego 41;
- 144) dom, ul. Sobieskiego 53;
- 145) ruiny wiatraka, ul. Sobieskiego 55;
- 146) dom, ul. Sobieskiego 59;
- 147) dom, ul. Wodna 1;
- 148) dom, ul. Wodna 3;
- 149) dom, ul. Wodna 9;
- 150) dom, ul. Wodna 11;
- 151) zabudowania gospodarcze, ul. Wodna 11;
- 152) dom, ul. Wodna 17.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga zachowania lub przywrócenia historycznej bryły obiektu i dachu co do kształtu i rodzaju materiału, podziałów w elewacji (gzymsy międzykondygnacyjne, nadokienne, podokapowe), formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej wewnętrznych podziałów, układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, opasek wokół okien, zdobnictwa i detali elewacji (w tym kapliczek w ścianach szczytowych), otworów w ścianach kolankowych.

3. Rozbiórki obiektów uzasadnione ich złym stanem technicznym muszą zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno-architektonicznej, stanowiącej podstawę do odtworzenia obiektu o podobnej bryle.

4. Prace projektowe, remontowe oraz zamiar rozbudowy i przebudowy obiektów, o których mowa w ust. 1, podlegają uzgodnieniu z właściwym organem konserwatorskim, w zakresie, o którym mowa w ust. 2.

§ 47.1. Ochroną konserwatorską obejmuje się historyczny układ przestrzenny (ruralistyczny) wsi w granicach stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, przedstawionych na rysunku planu.

2. W granicach układu ruralistycznego wsi Strzeleczy, o którym mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczny układ parcelacyjny, linia zabudowy, historyczny układ komunikacyjny, w tym przekroje ulic i nawierzchnie, zasady zagospodarowania posesji i siedlisk oraz przydrożne szpalery drzew.

3. W granicach układu ruralistycznego wsi Strzeleczy – w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” - obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrzymać istniejącą linię zabudowy, bez względu na jej odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi publicznej;
- 2) zakazuje się sytuowania nowych budynków w pierwszej linii zabudowy, chyba że nowy budynek będzie realizowany w obrysie wyburzonego budynku oraz z zachowaniem liczby kondygnacji i geometrii dachu; dopuszcza się zmianę wysokości elewacji frontowej nowego budynku do 5% w stosunku do wysokości elewacji frontowej budynku wyburzonego;
- 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy należy realizować z zachowaniem następujących warunków:
 - a) liczba kondygnacji: dotychczasowa,
 - b) szerokość elewacji frontowej: dotychczasowa,

- c) wysokość elewacji frontowej: dotychczasowa z tolerancją do 5%,
 - d) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35° - 45°, z kalenicą zorientowaną w dotychczasowy sposób,
 - e) nie dopuszcza się wysunięcia okapów w ścianach szczytowych poza obrys ścian budynku,
 - f) doświetlenia poddasza: wyłącznie oknami połaciowymi lub w ścianach szczytowych;
- 4) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną w odcieniach kolorów: czerwonego i ceglanego;
- 5) elewacje ścian zewnętrznych budynków: jednolite dla wszystkich budynków na działce, tynkowane - w odcieniach bieli i beżu; elewacje ścian budynków położonych przy Rynku - w kolorach pastelowych; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków innymi materiałami; zachować elewacje budynków licowanych czerwoną cegłą i ceglane detale architektoniczne;
- 6) zabrania się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 7) pokrycie nawierzchni dróg publicznych i ciągów pieszojezdnych: kostką brukową wykonaną z występujących w regionie naturalnych surowców skalnych;
- 8) zakazuje się zewnętrznego ocieplania budynków oraz umieszczenia technicznych elementów wyposażenia budynków w zasięgu widoczności z przyległej drogi publicznej;
- 9) zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych i budowli, w tym rolniczych, o wysokości większej niż 9 m;
- 10) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych;
- 11) dopuszcza się wtórny podział działek zabudowanych pod warunkiem zachowania dotychczasowej szerokości frontu działki podlegającej podziałowi oraz z zachowaniem pozostałych zasad, o których mowa w rozdziale 7 uchwały;
- 12) niezależnie od innych ustaleń planu ogranicza się wielkość chowu i hodowli zwierząt do 1 DJP na każde 100 m² powierzchni działki, na której zlokalizowane są budynki inwentarskie, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego; nie więcej jednak niż liczba DJP kwalifikująca do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz z uwzględnieniem § 17 ust. 7 pkt 5;
- 13) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, które nie wymagają zapewnienia, zgodnie z odpowiednimi ustaleniami planu, więcej niż dwóch miejsc parkingowych;
- 14) na terenach publicznych należy wprowadzać małą architekturę z detalami charakterystycznymi dla dziedzictwa kulturowego wsi.
4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują dodatkowo następujące ustalenia:
- 1) lokalizacja nowego budynku gospodarczego może nastąpić w obrysie wyburzonego budynku gospodarczego oraz z zachowaniem liczby kondygnacji i geometrii dachu;
 - 2) zmiana sposobu zagospodarowania działki zagrodowej polegająca na wyburzeniu, rozbiórce lub likwidacji któregoś z jej obiektu budowlanego musi zostać poprzedzona wykonaniem dokumentacji historyczno-architektonicznej, stanowiącej podstawę do odtworzenia tego układu.
- § 48.1.** Na obszarze planu występują zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków:
- 1) kościół parafialny p.w. św. Marcina (nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków nieruchomych 1068/66 z 20.01.1966);
 - 2) plebania przy kościele parafialnym (nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków nieruchomych 1625/66 z 21.09.1966);
 - 3) trzy mogiły zbiorowe żołnierzy z II wojny światowej na cmentarzu parafialnym (nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków nieruchomych 217/89 z 15.09.1989).
2. Na obszarze planu występują zabytki ruchome objęte ochroną prawną na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków:
- 1) rzeźba Św. Jana Nepomucena, barok, koniec XVIII wieku. ul. Opolska (nr rejestru zabytków ruchomych – Ks.B.t.V-858/91);

2) rzeźba Św. Jana Nepomucena, późny barok z 2 połowy XVIII wieku. Rynek (nr rejestru zabytków ruchomych – Ks.B.t.I-159/59);

3) zespół 15 zabytków stanowiących wyposażenie kościoła parafialnego p.w. Św. Marcina (nr rejestru zabytków ruchomych – Ks.B.t.III-592/1 – 13/72).

3. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, oraz wykonywanie robót budowlanych w ich bezpośrednim otoczeniu, należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 49.1. Na obszarze planu występują stanowiska i znaleziska archeologiczne objęte ochroną prawną na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków archeologicznych - oznaczone na rysunku planu numerami 5 (nr rejestru zabytków – A-601/81) i 6 (nr rejestru zabytków – 607/83).

2. Na obszarze planu występują stanowiska i znaleziska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – oznaczone na rysunku planu numerami 12, 13 i 14.

3. Wszelkie roboty ziemne na obszarze stanowisk archeologicznych, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Strzeleczy.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 50.1. Wyznacza się tereny zalecanych scaleń w celu ich ponownego podziału, określone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

2. Podział terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działki budowlane w sposób inny niż wskazany na rysunku planu na terenach, o których mowa w ust. 1, wymaga przestrzegania następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej - 600 m², w zabudowie bliźniaczej - 350 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 16 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m;
- 3) nie limituje się powierzchni i szerokości frontu działki w zabudowie szeregowej;
- 4) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do frontowej granicy działki: nie mniejszy niż 60°;
- 5) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w punktach 2 i 4, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu;
- 6) niezbędny jest dostęp każdej działki do drogi publicznej bezpośredni bądź pośredni - poprzez wewnętrzną drogę gminną lub prywatną;
- 7) niezbędny jest dostęp działki do zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 8) podział nie może wywoływać zmian linii rozgraniczających - obowiązujących wyszczególnionych w § 5;
- 9) wymagana jest zgodność zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania dzielonych terenów oraz zgodność z przepisami szczególnymi.

§ 51.1. Scalaniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału zaleca się także objąć: pozostałe tereny planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów **PU**, tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej **ZPp**, oraz tereny przeznaczone pod rozbudowę (poszerzenie) dróg publicznych i budowę nowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. Przeprowadzenie scaleń i podziałów terenów wymienionych w ust. 1 należy dokonać zgodnie z rysunkiem planu bądź z zachowaniem zasad określonych w § 50.

§ 52.1. Dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości i wydzielanie nowych działek - pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 50, z zastrzeżeniem wymagania określonego w § 47 ust. 3 pkt 11:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN-1** do **MN- 33**);
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pod zabudowę usługową na terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej (**MN,U**) oraz na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**).

2. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów

§ 53.1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny objęte jego ustaleniami, w tym również tereny rezerwowane pod obejście drogowe Strzeleczek oznaczone symbolem **R(KDG)**, należy użytkować w dotychczasowy sposób – jeżeli to użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.

2. W użytkowaniu tymczasowym zakazuje się realizacji trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

Rozdział 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 54.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** - 0%;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN-1** do **MN-33** - 20%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – **MN,U-1** do **MN,U-21** - 20%;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** - 0%;
- 5) tereny zabudowy usługowej – **U** - 20%;
- 6) tereny usługowej i obiektów produkcyjno-usługowych – **U,P** - 30%;
- 7) tereny usług publicznych – **UP** - 0%;
- 8) tereny usług wyznaniowych – **UW** - 0%;
- 9) tereny obsługi komunikacji samochodowej – **KS** - 20%;
- 10) tereny sportu i rekreacji – **US** - 0%;
- 11) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **PU** - 10%;
- 12) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – **WS** - 0%;
- 13) tereny istniejącej zieleni publicznej urządzonej – **ZP** - 0%;
- 14) tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej – **ZPp** - 0%;
- 15) tereny cmentarzy – **ZC** - 0%;
- 16) tereny zabudowy zagrodowej – **RM** - 0%;
- 17) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych albo tereny obiektów produkcyjno- usługowych – **RU/PU** - 10%;
- 18) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej – **RPR** - 0%;

- 19) tereny obsługi leśnictwa – **LU** - 0%;
- 20) tereny rolnicze – **R, R-1, R-2, R-3** - 0%;
- 21) tereny lasów – **ZL** - 0%;
- 22) tereny planowanych zalesień – **ZLp** - 0%;
- 23) tereny dróg publicznych klasy „G” (główna) – **KDG** - 0%;
- 24) tereny dróg publicznych klasy „Z” (zbiorcza) – **KDZ** - 0%;
- 25) tereny dróg publicznych klasy „L” (lokalna) – **KDL-1** do **KDL-6** - 0%;
- 26) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa) - **KDD-1** do **KDD-23** - 0%;
- 27) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** - 0%;
- 28) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdných – **KP** - 0%;
- 29) tereny komunikacji kolejowej – **KK** - 30%;
- 30) parkingi – **KX** - 0%;
- 31) tereny rezerwowane pod obejście drogowe - **R(KDG)** - 0%;
- 32) tereny urządzeń elektroenergetyki (stacje transformatorowe 15/04kV) – **Et** - 30%;
- 33) tereny urządzeń telekomunikacji – **Tk** - 30%;
- 34) tereny urządzeń kanalizacji (stacja zlewna ścieków) – **K** - 0%.

2. W przypadku zbycia terenów stanowiących własność gminy Strzeleczy nie pobiera się opłaty, o której mowa w ustępie 1.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 55.1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach planu są:

- 1) przebudowa, rozbudowa i remonty ul. Sobieskiego, ul. Sienkiewicza i części ul. Prudnickiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 (**KDG**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami lokalnymi (**KDL**), zbiorczymi (**KDZ**) i dojazdowymi (**KDD**) oraz realizacją lokalnych poszerzeń;
- 2) odbudowa i przebudowa cieków podstawowych (rzek Biała i Rzymkowicki - **WS**) wraz budową i przebudową urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych.

2. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - budowy obejścia drogowego Strzeleczy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, w pasie rezerwy uwzględnionym w planie (**R(KDG)**) wraz z niezbędnymi drogami zbiorczymi ograniczającymi liczbę istniejących skrzyżowań z drogami lokalnymi i dojazdowymi - wymaga ustalenia lokalizacji na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych.

3. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne Gminy Strzeleczy, są w granicach planu:

- 1) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących gminnych dróg lokalnych **KDL**;
- 2) budowa nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**;
- 3) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych (**KDD**) w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych, gminnych dróg wewnętrznych (**KDW**) oraz gminnych ciągów pieszych i pieszo-jezdných (**KP**);
- 4) rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej z wyjątkiem sieci budowanych wyłącznie dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach **PU**;
- 5) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej z wyjątkiem sieci budowanych wyłącznie dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach **PU**;

- 6) realizacja gminnych inwestycji celu publicznego na terenach usług (**U**), usług i obiektów produkcyjno-usługowych (**U,P**), usług publicznych (**UP**), sportu i rekreacji (**US**), zieleni publicznej (**ZP** i **ZPp**) oraz sieci i urządzeń infrastrukturalnych na innych terenach;
- 7) budowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 56.1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXXVI/179/2001 Rady Gminy w Strzeleczkach z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczki, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 68 poz. 543;
- 2) uchwała Nr XXXVII/184/01 Rady Gminy w Strzeleczkach z dnia 2 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeleczkach, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 75 poz. 620;
- 3) uchwała Nr XLIV/238/2002 Rady Gminy w Strzeleczkach z dnia 14 lutego 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczki, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 22 poz. 332.

2. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleczki.

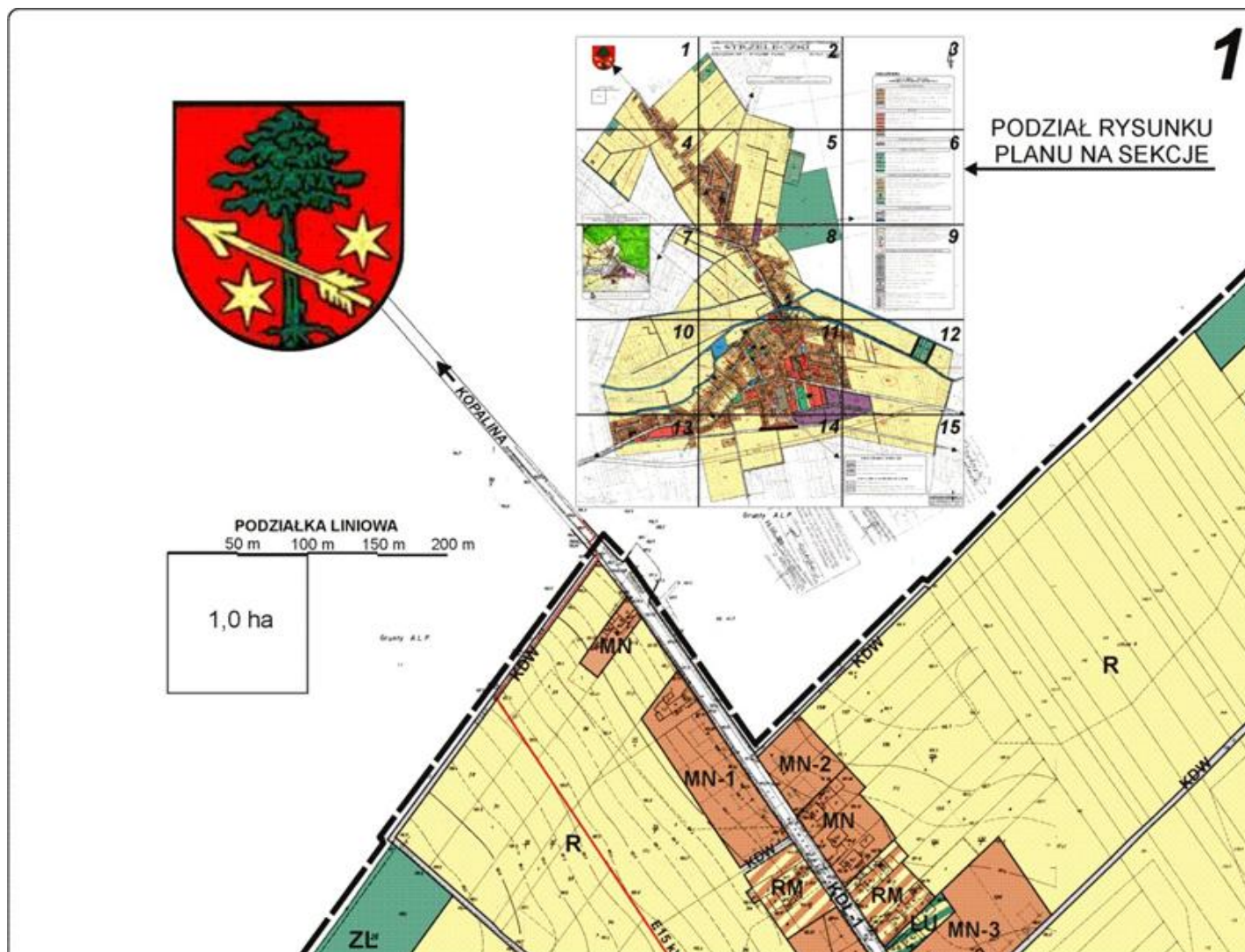
§ 58. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Strzeleczki.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Włodzimierz Wolny

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXX/188/13
Rady Gminy Strzeleczy
z dnia 26 września 2013 r.





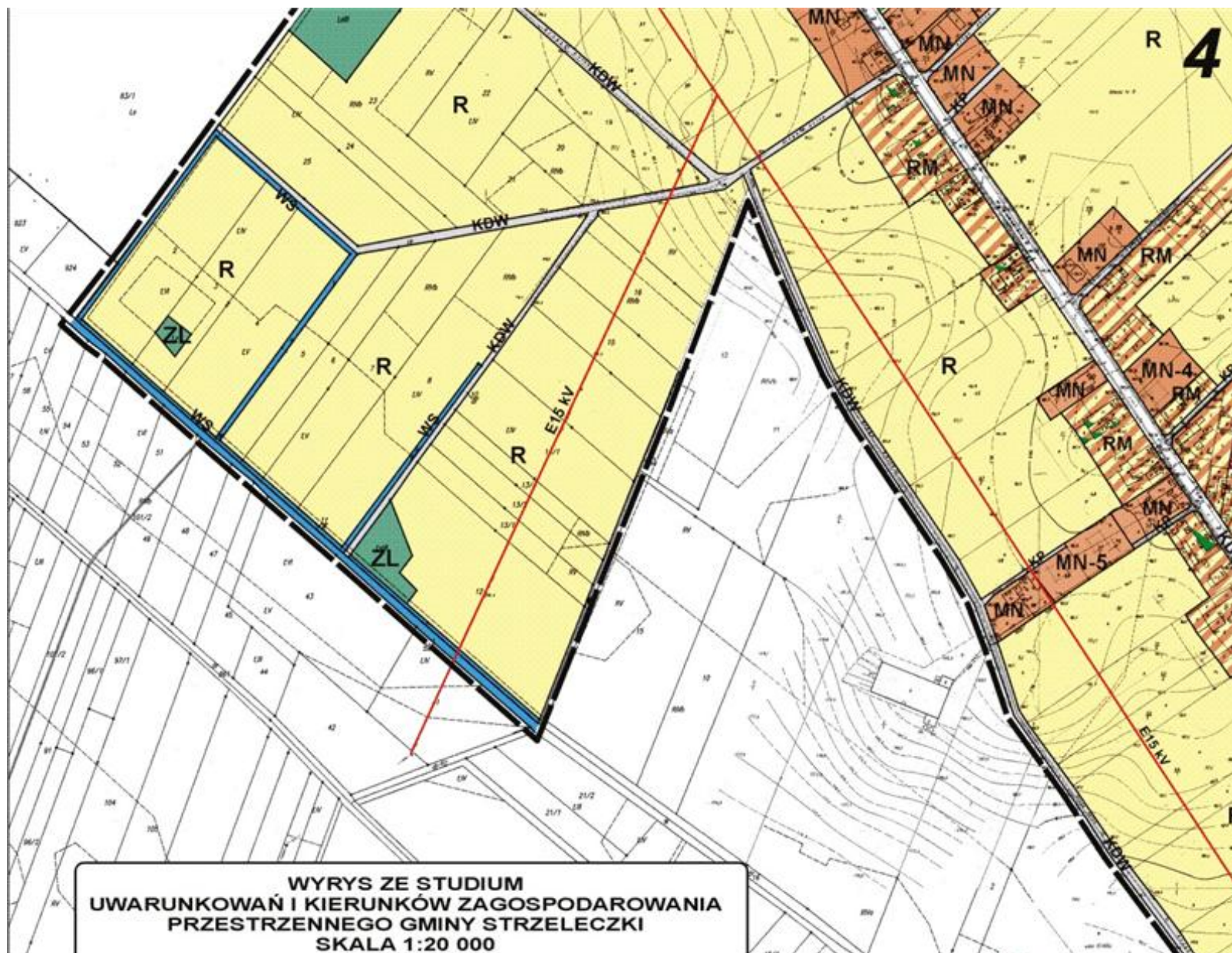
3

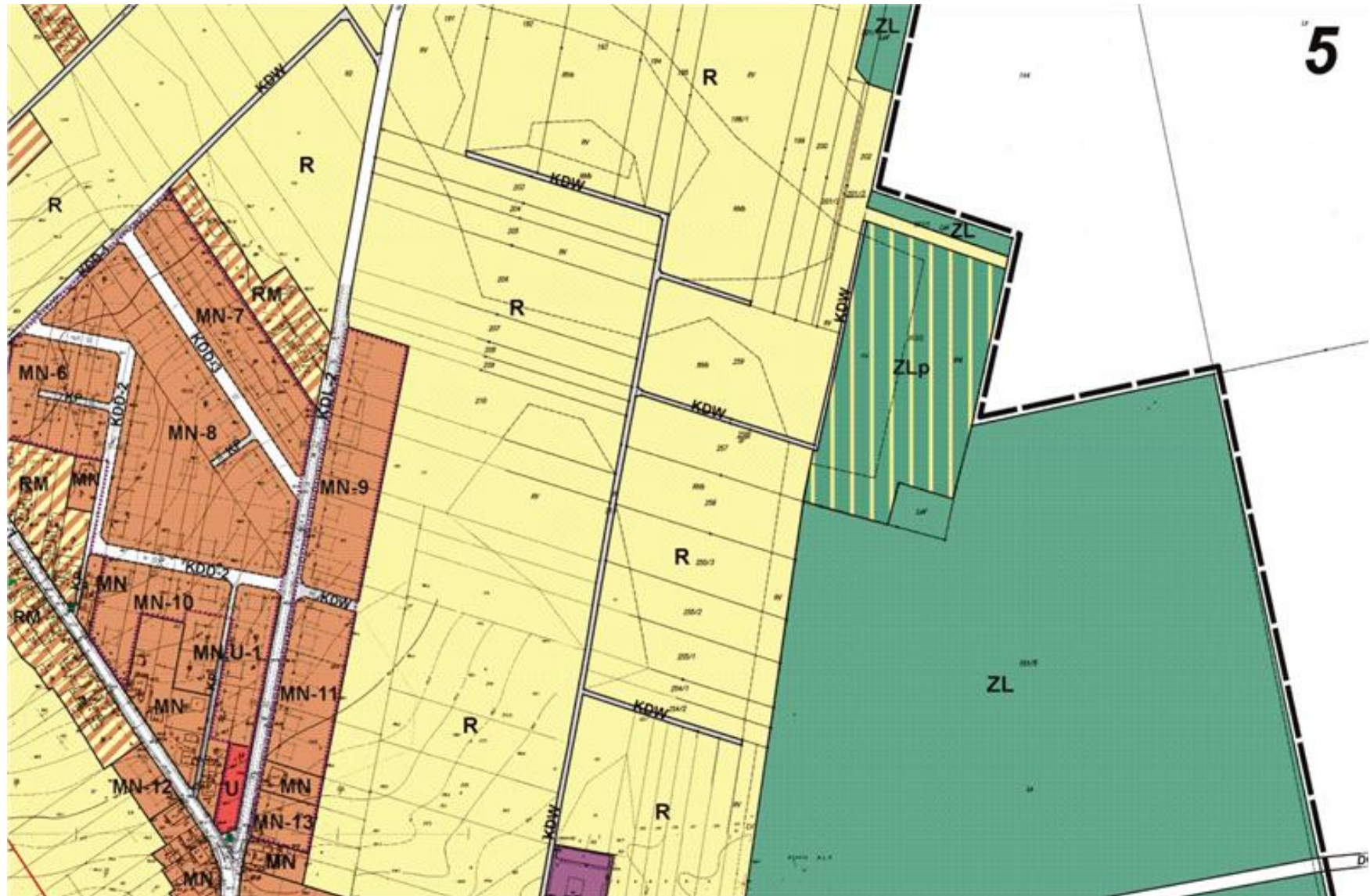
**OBJAŚNIENIA****USTALENIA PLANU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW****MIESZKALNICTWO**

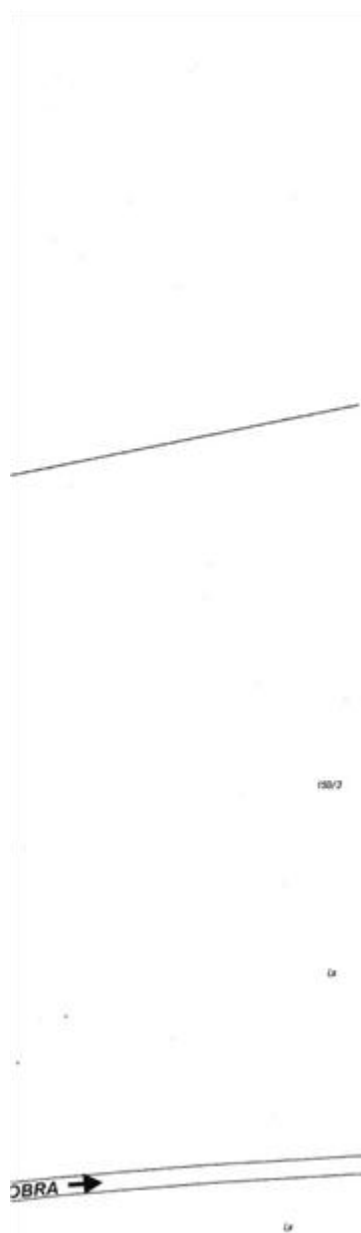
MN	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-9	TERENY PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (od MN-1 do MN-33)
MN,U-9	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ (od MN,U-1 do MN,U-21)
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZALECANYCH SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

USŁUGI

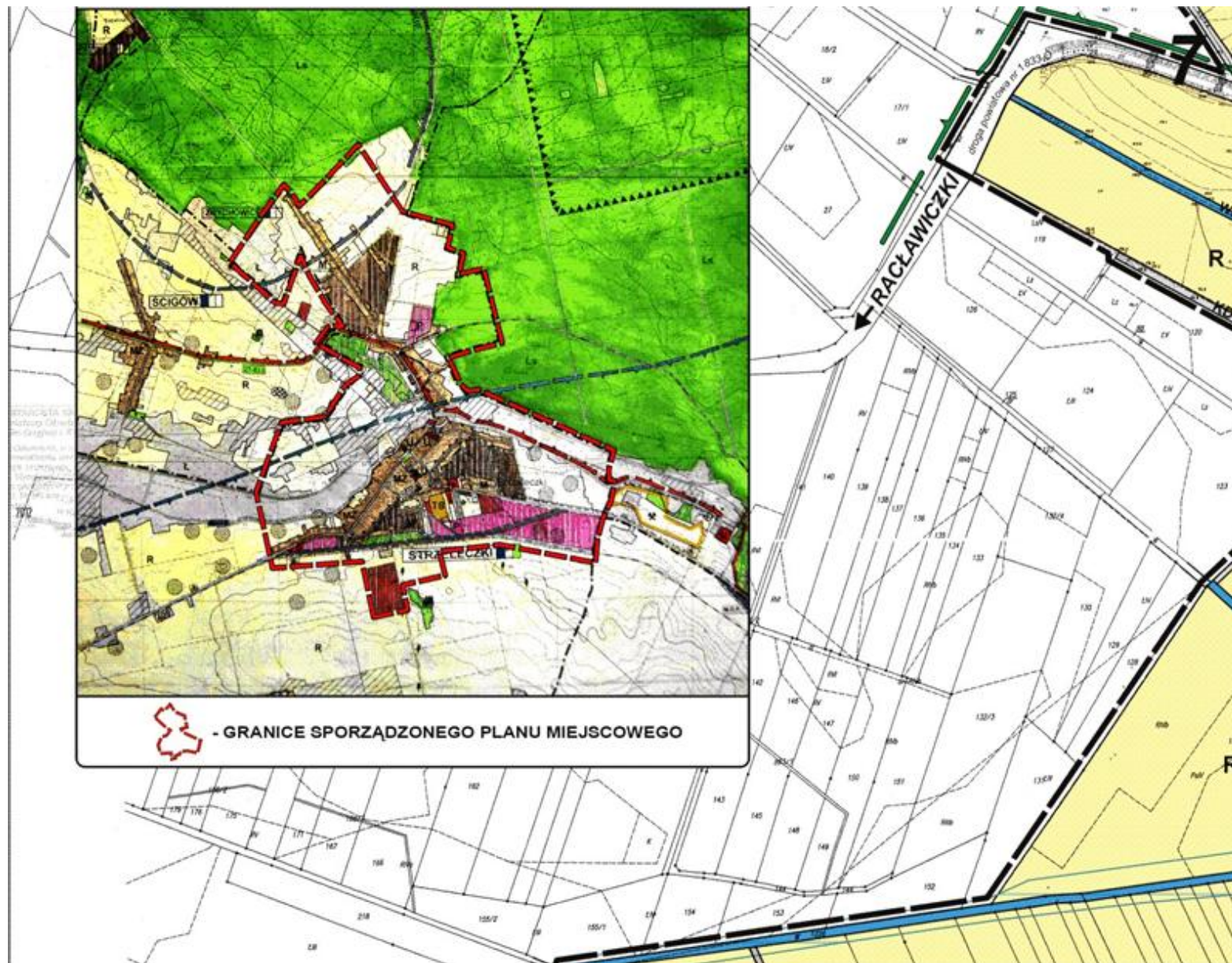
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U,P	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNO- USŁUGOWYCH
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
UW	TERENY USŁUG WYZNANIOWYCH

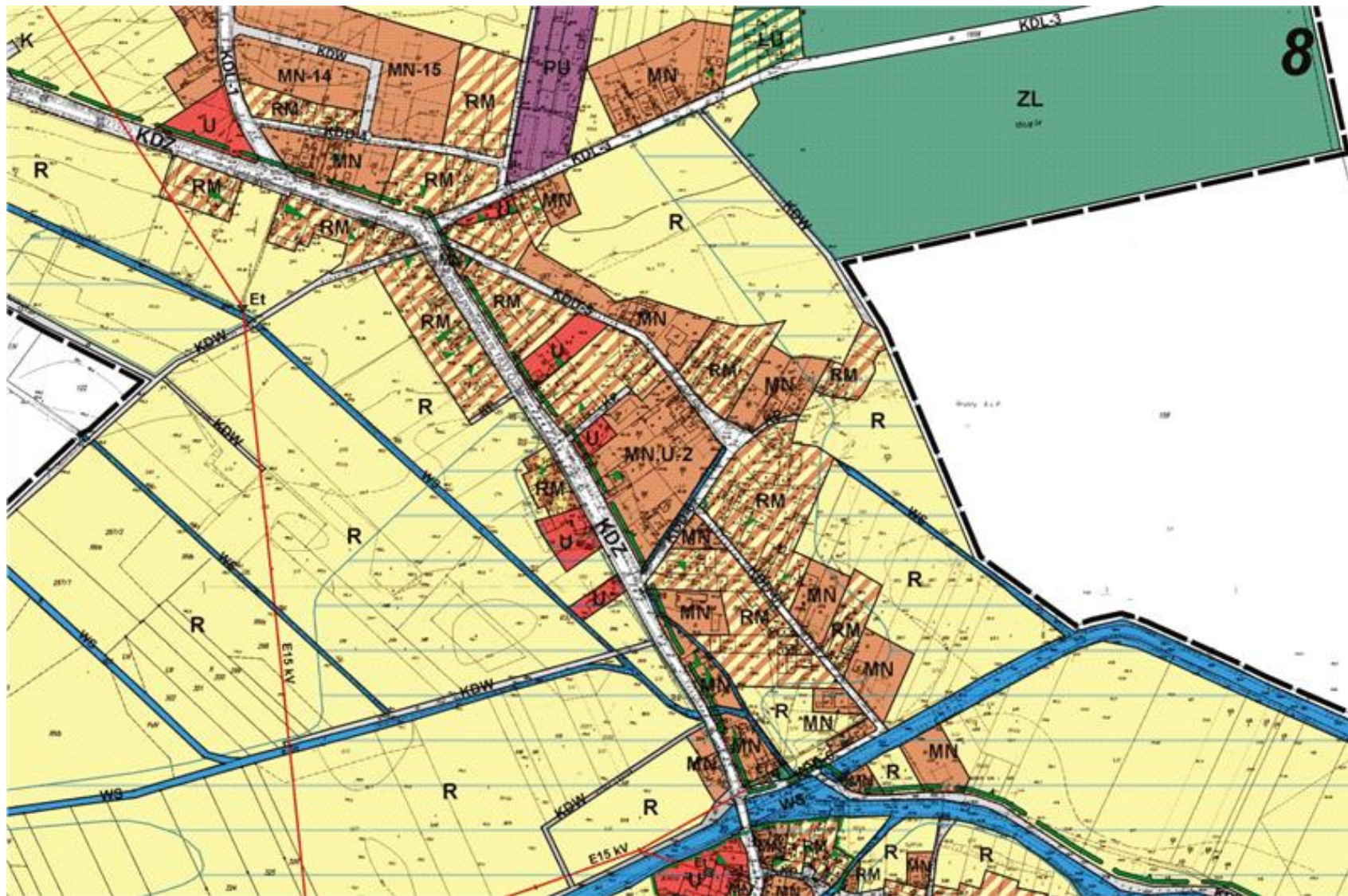


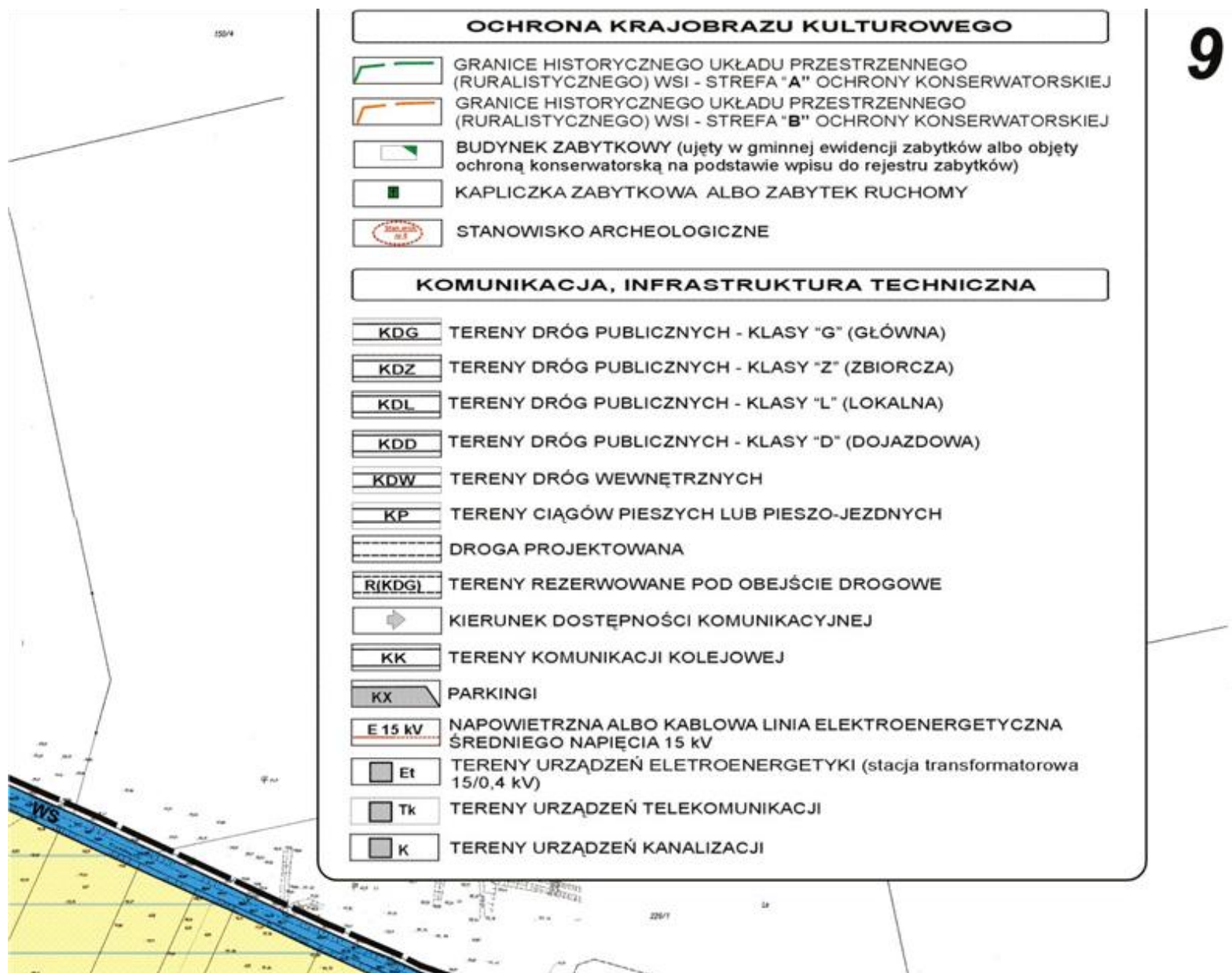




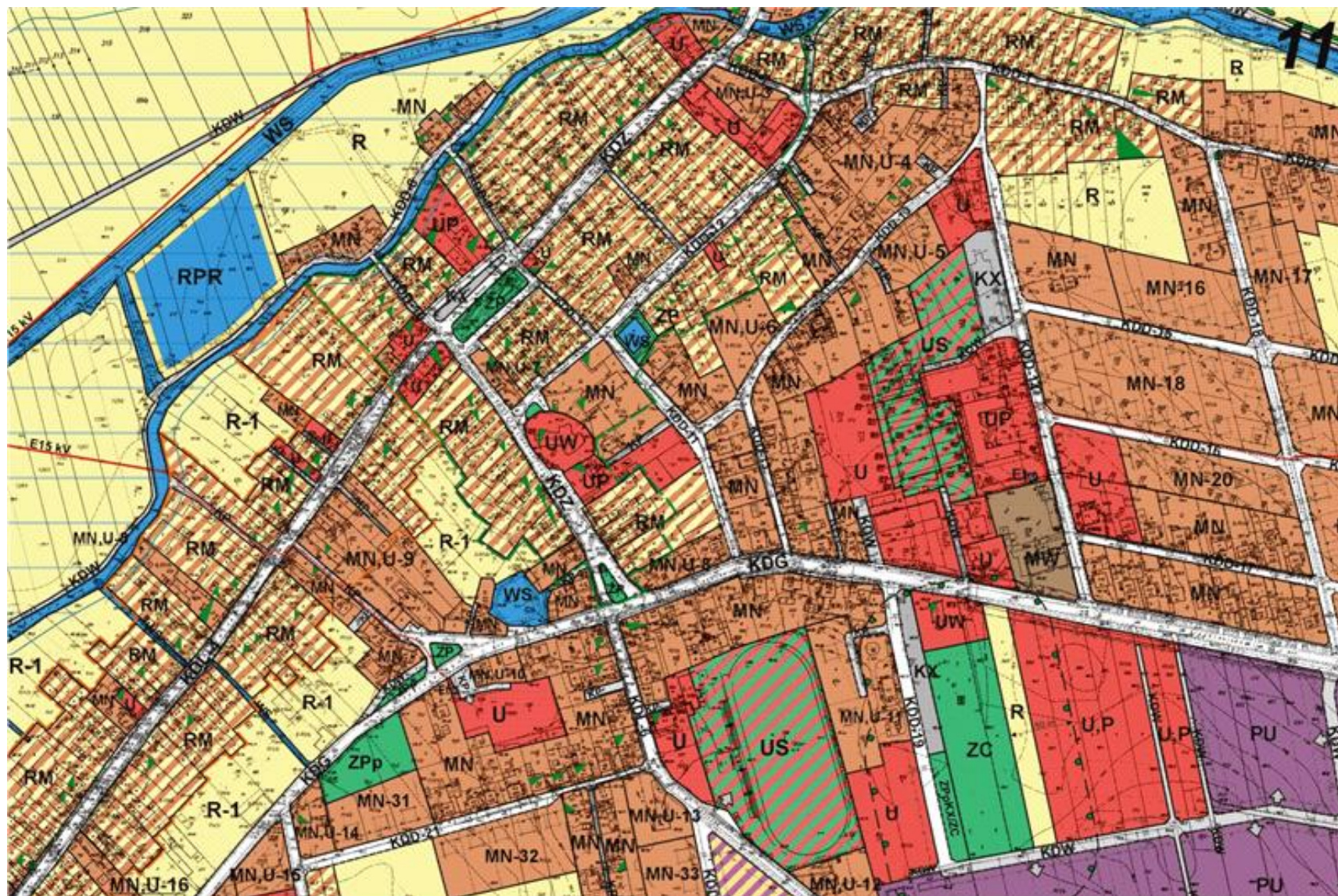
KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
PRODUKCJA, SKŁADY	
PU	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
TERENY ZIELENI, WODY	
WS	TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
ZP	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ
ZPp	TERENY PLANOWANEJ ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ
ZC	TERENY CMENTARZY
ZPp/KX/ZC	TERENY PLANOWANEJ ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ ALBO PARKING, ALBO TEREN CMENTARZA
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO, LASY	
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R/PU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH ALBO TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH
RPR	TERENY SPECJALISTYCZNEJ PRODUKCJI RYBACKIEJ
LU	TERENY OBSŁUGI LEŚNICTWA
R R-1	TERENY ROLNICZE (R, R-1, R-2, R-3)
ZL	TERENY LASÓW
ZLp	TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ
OCHRONA ŚRODOWISKA	
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "BORY NIEMODLIŃSKIE"
	STREFA OGRANICZEŃ SANITARNYCH WOKÓŁ CMENTARZA
	OBSZAR WYSTĘPOWANIA ŚLIZA - RYBY OBJĘTEJ ŚCISŁĄ OCHRONĄ GATUNKOWĄ



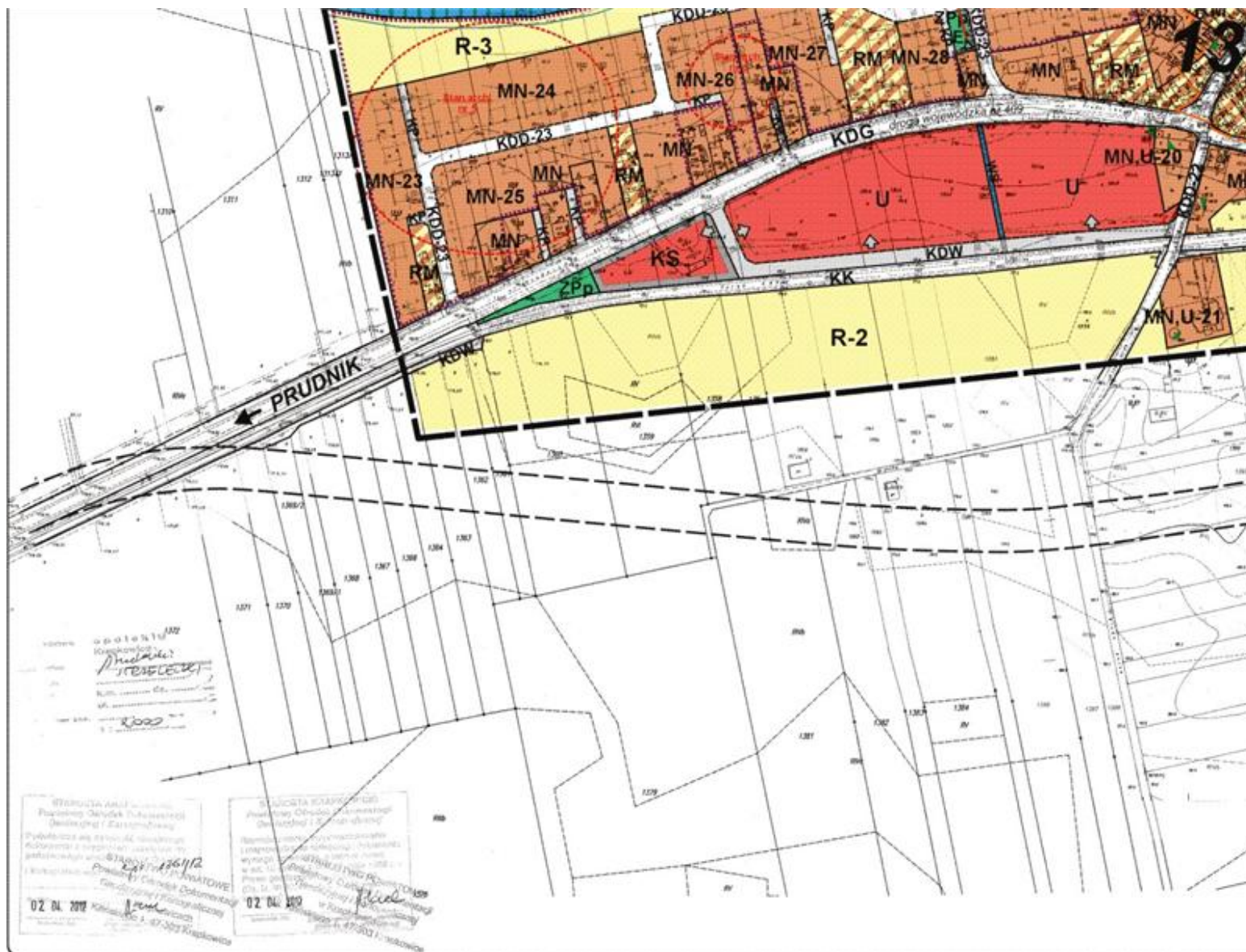


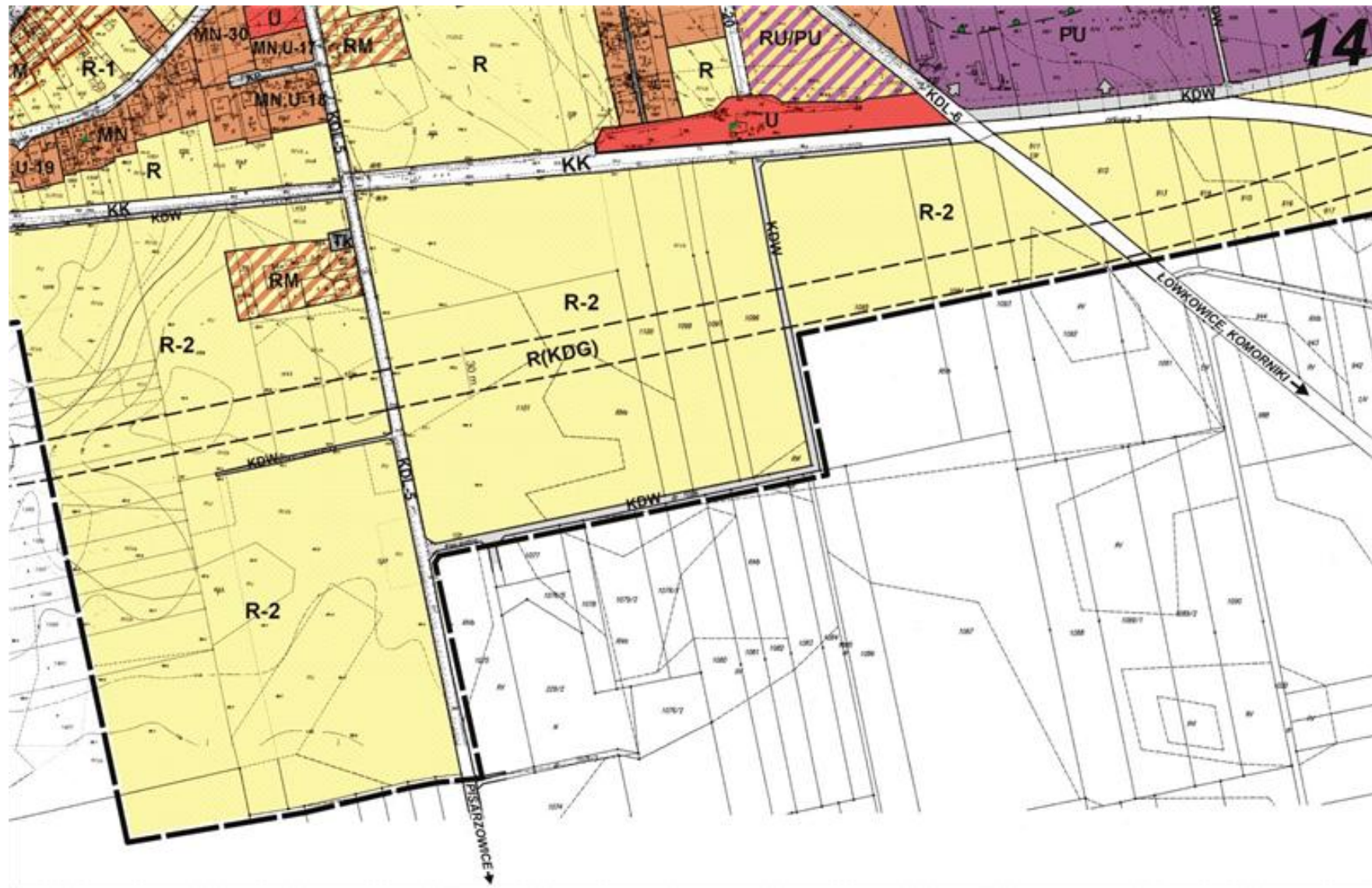


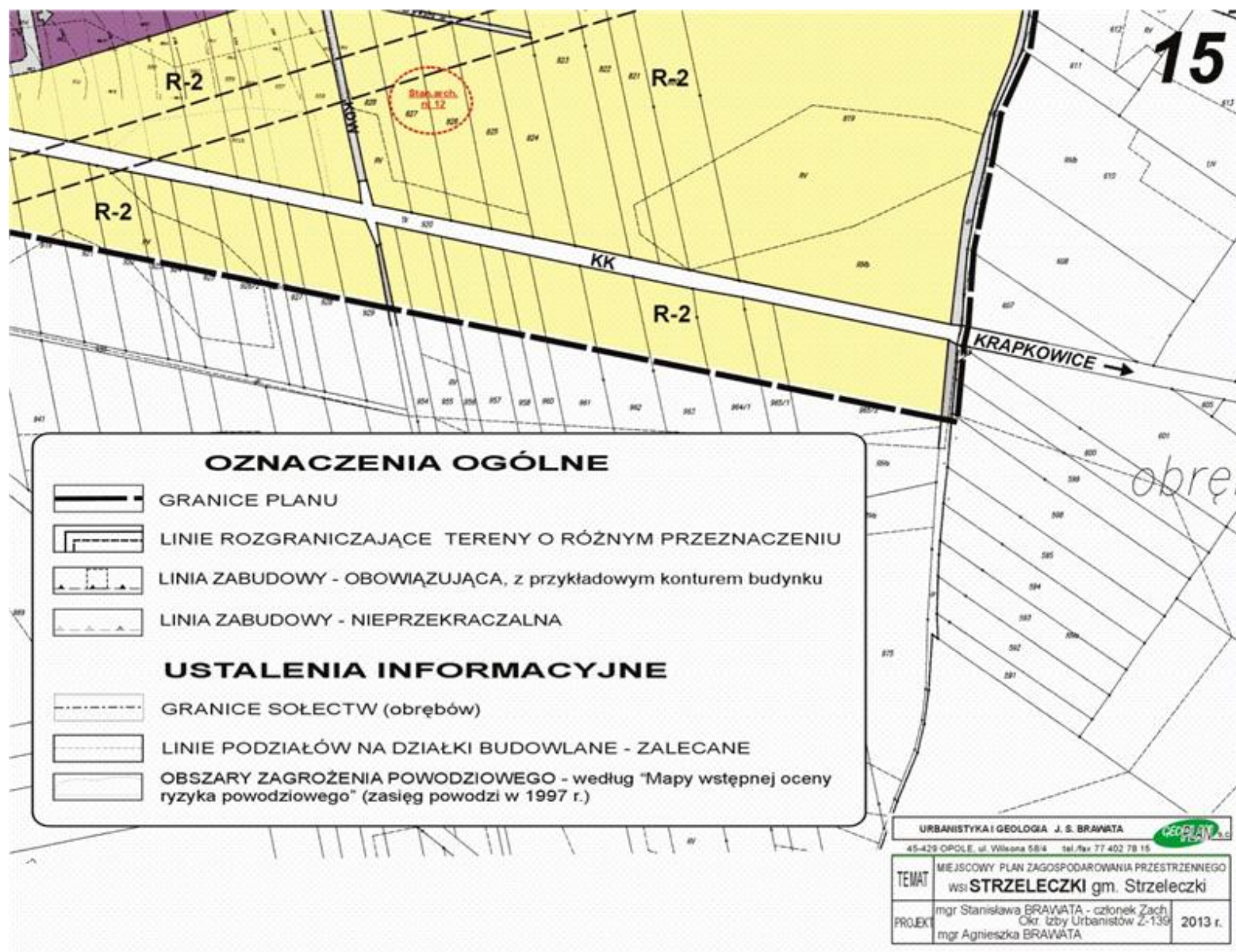












Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXX/188/13
Rady Gminy Strzeleczecki
z dnia 26 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczecki - w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Gminy w Strzeleczkach – uwzględniając stanowisko Wójta Gminy Strzeleczecki w sprawie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczecki” w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga następująco:

1. Wniosek o przeznaczenie rolniczej działki nr 262/2 o powierzchni 2,3461 ha pod zalesienie (ZLp) – uwzględniony.
2. Uwaga dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 1128 w Strzeleczkach przy ul. Sobieskiego – z zabudowy usługowej (U) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - uwzględniona (MN,U-10).
3. Wniosek o dopuszczenie na działkach zabudowy zagrodowej nr 685/2, 685/1, 686 w Strzeleczkach przy ul. Prudnickiej, obsady zwierząt wielkości 95 DJP. Wniosku nie uwzględniono. Na terenach zabudowy zagrodowej (RM) położonych w granicach zabytкового układu ruralistycznego wsi Strzeleczecki - w granicach których znajdują się działki nr 685/2, 685/1, 686 - obsada zwierząt może wynosić nie więcej niż 39 DJP, przy spełnieniu innych warunków planu wynikających z ochrony tego układu. Przyjęcie dla wnioskowanego gospodarstwa obsady 95 DJP byłoby równoznaczne z dopuszczeniem w całym obszarze zabytkowego układu ruralistycznego towarowej produkcji zwierzęcej; wówczas centrum wsi stałoby się obszarem przemysłowej hodowli zwierząt, ze wszystkimi znaczącymi uciążliwościami dla środowiska i zdrowia ludzi. Plan nie wyklucza w Strzeleczkach hodowli zwierząt w obiektach o obsadzie powyżej 39 DJP, wskazuje jednak dla realizacji takich obiektów hodowlanych tereny położone poza centralną częścią wsi, dobrze skomunikowane, z możliwością wyposażenia w infrastrukturę techniczną (tereny R-2).
4. Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 1318/1 przy ul. Prudnickiej 106 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową z usługami – nie wymaga zmiany projektu planu ponieważ wnioskowany salon kosmetyczny mieści się w zakresie usług nieuciążliwych, dopuszczonych w projekcie planu na terenach MN.
5. Wniosek o zmianę w planie działki nr 228/2, w Strzeleczkach przy ul. Opolskiej z rolniczej (R) na działki budowlane – uwzględniony (MN-14 i MN-15).
6. Wniosek dotyczący działki nr 230 - o inną niż ustalono w projekcie planu konfigurację działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - uwzględniony w zakresie ilości działek (MN-15).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXX/188/13
Rady Gminy Strzeleczeckiej
z dnia 26 września 2013 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 216 ust. 2 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240) - Rada Gminy w Strzeleczkach, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Strzeleczeckiej w obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczeckiej

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczeckiej, należące do zadań własnych Gminy Strzeleczeckiej obejmują:

- 1) budowę dróg dojazdowych klasy KDD, o łącznej długości ok. 1250,00 mb;
- 2) rozbudowę i przebudowę dróg dojazdowych klasy KDD (poszerzenie od 1,0 m – 5,0 m do 6-10 m), o łącznej długości ok. 1600,00 mb;
- 3) poszerzenie i przebudowa KDL (poszerzenie do 12 m – o ok. 4,0 m); KDL-2 - 370,00 mb, KDL -3 – 60,00 mb;
- 4) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, o długości łącznej ok. 1250,00 mb;
- 5) inwestycje umożliwiające zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie telekomunikacji, w tym budowa kanalizacji kablowej i sieci szerokopasmowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 1 realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, poprzez:

- 1) środki własne;
- 2) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;
- 3) kredyty, pożyczki preferencyjne.

3. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, wymienionych w punkcie 1, ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Strzeleczeckiej.