

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY STRZELECZKI**  
z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Łowkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą nr XXVIII/178/20 Rady Gminy Strzeleczki z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łowkowice, Rada Gminy Strzeleczki uchwała co następuje:

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łowkowice nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczki, przyjętego uchwałą nr IV/25/19 Rady Gminy Strzeleczki z dnia 30 stycznia 2019 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łowkowice, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje część miejscowości Łowkowice w granicach działki ewidencyjnej nr 563/1.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku w skali 1 : 1 000, zwanym w dalszej treści uchwały „rysunkiem planu”.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty, tereny, obszary i krajobrazy nie występują.
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) odległość linii zabudowy od dróg (w metrach).

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych od dróg;
- 3) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
  - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
  - b) budowli nadziemnych, w tym wiat, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tych obiektów na poziomie terenu;
- 4) „**przepisach budowlanych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784) oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 5) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 6) „**szerokości elewacji**” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji z wyłączeniem wykuszy, werand i ogrodów zimowych;
- 7) „**terenie**” – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

§ 6. Określa się następujące zasady mierzenia wysokości zabudowy na potrzeby realizacji wymagań niniejszej uchwały:

- 1) **wysokość budynków** – należy mierzyć w sposób określony w przepisach budowlanych;
- 2) **wysokość górnej krawędzi elewacji** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w linii elewacji budynku do okapu, tj. dolnej, głównej krawędzi dachu, lub do głównego gzymsu wieńczącego ściany elewacji;
- 3) **wysokość zabudowy innej niż budynki** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

#### Przepisy szczegółowe

§ 7. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

§ 8. Dla terenu, o którym mowa w § 7, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolnostojącego;

## 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2,
- b) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy, tj. wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1/0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- d) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od linii rozgraniczającej teren MN, zgodnie z rysunkiem planu:
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania (mp):
  - 2 mp/dom z 1 lokalem mieszkalnym,
  - 3 mp/dom z 2 lokalami mieszkalnymi lub z lokalem mieszkalnym i lokalem użytkowym;
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub utwardzone miejsce na działce, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) jeśli lokal użytkowy przeznaczony jest na działalność usługową, co najmniej jedno miejsce parkingowe powinno być dostępne dla klientów i przystosowane dla samochodu osoby niepełnosprawnej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;

## 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne:
  - maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,
  - maksymalna szerokość elewacji – 25 m,
  - geometria dachu – wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia w granicach 35° - 45°, z zastrzeżeniem lit. d,
- b) wolnostojące garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
  - maksymalna wysokość – 6 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji – 3 m,
  - maksymalna szerokość elewacji – 10 m,
  - geometria dachu – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 35 - 45°, symetryczne, z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku budynków dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m,
- d) określona w lit. a triet 4 geometria dachu dotyczy głównej części dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni dachu, mierzonej w jego zewnętrznym obrysie;

## 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowe budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic działki,
- b) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym,
- c) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich;

## 5) zasady ochrony środowiska:

- a) w lokalach użytkowych zakazuje się działalności zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz stwarzających uciążliwości wykraczające poza lokal użytkowy,
  - b) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych na obszarze objętym planem przez przyległą drogę gminną – ul. Wiatrakową, powiazaną z drogą powiatową nr 1837 O, bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi w granicach działki nr 557,
  - b) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną przyłączami z istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej lub do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych urządzeń zaopatrzenia w ciepło z uwzględnieniem ustalenia pkt 5 lit. c,
  - f) składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5%.

### **Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleczerki.

**§ 10.** Traci moc zmiana ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczerki, przyjęta uchwałą nr XLVII/267/2002 Rady Gminy w Strzeleczerkach z dnia 20 czerwca 2002 r.

**§ 11.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Strzeleczerkach i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Gminy Strzeleczerki