

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI DOBRA



UCHWAŁA NR.....  
RADY MEJSKIEJ W STRZELECZKACH  
Z DNIA .....  
OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO  
NR ..... Z DNIA ..... POZ. ....

**Główny projektant:** mgr inż. Krzysztof Mularczyk                      uprawnienia urbanistyczne nr 1562

**Projektant**                      mgr inż. Małgorzata Studenna

**Projektant**                      mgr inż. Zbigniew Gałuszka

**ETAP: II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

STRZELECZKI 2024

**Projekt**

z dnia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELECKACH**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz uchwałą nr XXXIV/212/2021 Rady Gminy Strzelecckich z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra; po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelecckich zatwierdzonego uchwałą nr LXII/405/2023 Rady Gminy Strzelecckich z dnia 22 czerwca 2023 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne:**

- § 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 zostały wyznaczone na rysunku planu.
  3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiącą treść niniejszej uchwały jest załącznik nr 1– rysunek planu w skali 1:1000.
  4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.
  5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.
  6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

**§ 2.1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęłą przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, pochylnie itp.;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się dominującą formą

- wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 2 m, jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty oraz pochylnie. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
  - 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, podesty, części podziemne obiektów budowlanych, wiaty, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej (garaży, budynków gospodarczych) linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nie większym niż 12°;
  - 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
  - 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, publicznego szkolnictwa w tym żłobki i przedszkola, publicznej opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, publicznych terenów rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna);
  - 10) usługach sportu i rekreacji oraz usługach – należy przez to rozumieć zamierzenie inwestycyjne w postaci obiektów sportowych i rekreacyjnych, hotelarskich, gastronomicznych, usługowych, plac zabaw, pola golfowego;
  - 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
  - 12) usługi nieuciążliwe – dopuszczona na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz w budynkach mieszkalnych na terenach MNU: 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.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;

- 6) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
  - 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
  - 8) stanowiska archeologiczne;
  - 9) pas technologiczny ograniczonego użytkowania od linii sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV Dobrzeń Wielopole, Dobrzeń Albrechcice;
  - 10) pas technologiczny ograniczonego użytkowania od linii sieci elektroenergetycznych średniego napięcia.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne:
- 1) granica gminy;
  - 2) projektowana obwodnica wsi Dobra;
  - 3) numer drogi wojewódzkiej;
  - 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q 10%);
  - 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q 1%);
  - 6) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (Q 0,2%);
  - 7) granica złoża piasku ze żwirem „Dobra”;
  - 8) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko- Głubczycka”;
  - 9) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 337 „Lasy Niemodlińskie”.
  - 10) linia sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV Dobrzeń Wielopole, Dobrzeń Albrechcice;
  - 11) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;
  - 12) pomnik przyrody wiąz polny (ulbus minor);
  - 13) granica strefy ochrony sanitarnej 50m oraz 150m od cmentarza;
  - 14) granica terenów zamkniętych;
  - 15) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”.

**§ 4.** W planie nie określa się ze względu na brak występowania takich uwarunkowań i terenów jak:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne:**

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem, dopuszcza się lokalizację dojazdów i dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej oraz małej architektury;
- 2) na terenie objętym planem dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) intensywności zabudowy,
  - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - d) wysokości zabudowy;

- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - b) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dla tereny objętych jego ustaleniami, dopuszcza się użytkowanie w dotychczasowy sposób – jeżeli to użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.

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

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i infrastruktury kolejowej;
- 4) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) na terenie RM, RU – jak dla zabudowy zagrodowej;
  - b) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem litery f,
  - d) na terenach MNU, – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zastrzeżeniem litery f,
  - e) na terenach US, US/U i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - f) dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonych symbolem MN/46 i MNU/6 ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) ustala się zakaz lokalizacji hodowli zwierząt o obsadzie większej niż:
  - a) 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) w granicach terenu obsługi produkcji w gospodarstwie RU;
  - b) 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) w granicach terenów zabudowy zagrodowej RM.
- 6) należy chronić przed likwidowaniem i niszczeniem zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych.

**§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz:
  - a) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
  - b) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub ma skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
  - c) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem farm wiatrowych oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz nie dotyczy urządzeń elektrowni wodnych o mocy do 50 kW;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
  - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 10) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

**§ 8.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu miejscowego prowadzi się z istniejącego układu komunikacyjnego tj.:
  - 2) terenu drogi klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDG/1;
  - 3) terenu dróg klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/23,
  - 4) terenu ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDPJ/1- KDPJ/11,
  - 5) terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDW/1- KDW/11.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
  - 2) na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zagrodowej - minimum 2 miejsca, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;
  - 3) dla zabudowy usługowej oraz aktywności gospodarczej – minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz aktywności gospodarczej;
  - 4) dla terenów usług sportu i rekreacji - minimum 1 miejsce na 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu usług sportu i rekreacji;
  - 5) dla terenów usług sportu i rekreacji oraz usług - minimum 1 miejsce na 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu usług sportu i rekreacji oraz usług;

6) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

3. Dla nowej zabudowy miejsca parkingowe należy zapewnić na działce budowlanej.

§ 9. W zakresie ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach opracowania planu położone są następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne i które obejmuje się ochroną:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Uwagi
1.	Dobra	kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela wraz z cmentarzem i otoczeniem w granicy działek 515 i 518	ul. Szkolna dz. nr 515, 518	nr rej. zab. 153/2011
2.	Dobra	ogrodzenie cmentarza z bramami		nr rej. zab. 153/2011
3.	Dobra	ruina pałacu	ul. Lipowa	nr rej. zab. 728/64
4.	Dobra	krajobrazowy park pałacowy		nr rej. zab. 91/84
5.	Dobra	oficyna w zespole pałacowym	ul. Lipowa 31	nr rej. zab. 728/64

2) w granicach opracowania planu położone są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Gminną ewidencją zabytków objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Ewidencja ta podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowana, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Gminną ewidencją zabytków objęte są następujące obiekty:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Uwagi
1	Dobra	kaplica cmentarna przy kościele	cmentarz przykościelny	
2	Dobra	brama parkowa (I) w zespole pałacowym	ul. Lipowa dz. nr 233/14	
3	Dobra	brama parkowa (II) w zespole pałacowym	ul. Prudnicka	
4	Dobra	brama parkowa (III) w zespole pałacowym, z bud. bramnymi	ul. Prudnicka	
5	Dobra	mauzoleum rodziny Seherr-Thoss, na terenie parku	na terenie parku	
6	Dobra	budynek ogrodnictwa w zespole pałacowym	ul. Lipowa 29	
7	Dobra	stodoła w zespole pałacowym	ul. Lipowa	
8	Dobra	Spichlerz w zespole pałacowym	ul. Lipowa	
9	Dobra	stajnia w zespole pałacowym	ul. Lipowa	
10	Dobra	ujeżdźalnia w zespole pałacowym	ul. Lipowa	
11	Dobra	budynek siłowni w zespole pałacowym, na terenie parku	przy ul. Prudnickiej	
12	Dobra	dom	ul. Lipowa 6	

13	Dobra	dom	ul. Lipowa 20	
14	Dobra	budynek mieszkalny	ul. Prudnicka 31	
15	Dobra	dom	ul. Prudnicka 40	
16	Dobra	dom	ul. Prudnicka 41	
17	Dobra	sklep oraz mieszkanie (dawn. zajazd)	ul. Prudnicka 68	dawniej w wykazie 48
18	Dobra	młyn	ul. Prudnika 80	
19	Dobra	kapliczka w zespole młyńskim	ul. Prudnicka 80	
20	Dobra	dom w zespole młyńskim	ul. Prudnicka 80	
21	Dobra	Stodoła w zespole młyńskim	ul. Prudnicka 80	
22	Dobra	sklep i mieszkania	ul. Szkolna 2	
23	Dobra	dom	ul. Szkolna 9a	
24	Dobra	dom (dawna gospoda)	ul. Szkolna 17	
25	Dobra	dom (dawna piekarnia)	ul. Szkolna 22	
26	Dobra	szkoła, ob. bud. mieszkalny	ul. Szkolna 35	
27	Dobra	przedszkole (dawny klasztor)	ul. Szkolna 31	dawniej w wykazie ul. Szkolna 43
28	Dobra	dom ogrodnika w zespole pałacowym	ul. Szkolna 50	

- 3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków określa się wymóg, iż ich przebudowa lub modyfikacja możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości;
- 4) obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne:

LP	Miejscowość	Nr stanowiska	Typ stanowiska	Chronologia	Lokalizacja
1	Dobra	5	Ślad osadnictwa, Ślad osadnictwa	Epoka kamienia, kultura przeworska (IV-V w.)	Dz. gr. nr 743, 744, 745, 746
2	Dobra	6	Punkt osadniczy Osada	Kultura przeworska, okres późnorzymski, Średniowiecza XIII- XIV w.	Dz. gr. nr 608, 609
3	Dobra	7	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa, Osada?	Epoka kamienia, kultura przeworska (faza D), Średniowieczna XIII w.	Dz. gr. nr 615, 616/5

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



- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MNU, U nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U, US, AG nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem US/U nie może być mniejsza niż: 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;
- 6) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, (powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielonych na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielenia działek dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy).

**§ 11.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) część obszaru opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 2) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%) i dla których obowiązują zakazy i wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) i dla których obowiązują zakazy i wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 5) w granicach planu przebiegają:
  - a) przesyłowa linia sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego użytkowania o szerokości 60 m (liczonym po 30 m w obie strony od osi sieci), dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
    - zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - wysokość sieci do 80m,
    - obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
    - zabrania się rzędnych terenu (tworzenia hałd czy nasypów) oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.
  - b) dystrybucyjne linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego użytkowania o szerokości 14 m (liczonym po 7 m w obie strony od osi sieci), dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
    - zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - wysokość sieci do 15m
    - obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
- 6) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicy złoża piasków ze żwirem „Dobra”;
- 7) część obszaru opracowania znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolejowego oznaczonego symbolem KK;

- 8) w granicach opracowania niniejszego planu znajduje się pomnik przyrody wiąz polny (ulbus minor), który obejmuje się ochroną i dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 9) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko- Głubczycka”;
- 10) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 337 „Lasy Niemodlińskie”.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych:

- 1) określa się strefę ograniczeń, w odległości do 20 m od osi toru lecz nie mniej niż 10 m od terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KK, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
- 2) dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej o szerokości 50 m oraz 150 m od granic cmentarza oznaczonego symbolem ZC, obowiązują właściwe przepisy odrębne.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe:**

**§ 13.** Ustalenia dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolem: **MN/1- MN/47:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia i dojazdy o szer. min. 6m,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) usługi nieuciążliwe.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25°-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- 5) dla terenów MN położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 6) dla terenów MN położonych w granicach stref ochrony sanitarnej obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem MN/46 określa się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

**§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług, oznaczonych symbolem: MNU/1-MNU/9:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia i dojazdy o szer. min. 6m,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,
  - c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25° -45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05 maksymalna 0,7,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem MNU/6 określa się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

**§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM/1 - RM/19.**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa towarzysząca i gospodarcza,
  - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia.
  - c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym oraz płaskie, połacie dachowe o spadkach do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 0,4;

**§ 16. Ustalenia dla tereny zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: U/1- U/13:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urzadzona,
  - b) dojścia i dojazdy o szer. min. 6m,
  - c) infrastruktura techniczna.
  - d) funkcja mieszkaniowa w formie wydzielonego mieszkania lub budynku właściciela lub zarządcy oraz pracownika.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,
  - c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym oraz płaskie, połacie dachowe o spadkach od 25 do 45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05 maksymalna 0,7.
- 4) określa się zakaz realizacji obiektów handlowych powyżej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

**§ 17. Ustalenia dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US/1, US/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji - rozumiany jako obiekty sportowe i rekreacyjne, place zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa zaplecza sportowego,
  - b) usługi, w tym publiczne, usługi turystyki oraz gastronomii,
  - c) parkingi,
  - d) zieleni urzadzona,
  - e) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu dowolne,
  - c) kształt dachu- dowolny,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 0,6.

**§ 18. Ustalenia dla terenów usług sportu i rekreacji oraz usług oznaczonych symbolem US/U/1 - US/U/8:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji oraz usług - rozumiany jako obiekty sportowe i rekreacyjne, hotelarskie, gastronomiczne, usługowe, place zabaw, pola golfowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleni urzadzona,

c) dojścia i dojazdy o szer. min. 6m,

e) infrastruktura techniczna.

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16 m, dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,

b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,

c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym oraz płaskie, połacie dachowe o spadkach od 25 do 45°,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05 maksymalna 0,7,

4) część obszaru w ramach funkcji U/US znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

**§ 19. Ustalenia dla terenów aktywności gospodarczej, przemysł, bazy, składy, usługi oznaczonych symbolem AG/1- AG/7:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywności gospodarczej, przemysł, bazy, składy, usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

d) dojścia i dojazdy o szer. min. 6m.

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu- dowolne,

c) kształt dachu- dowolny,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 1,0.

4) w granicach funkcji AG/3, z uwagi na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkaniową w formie wydzielonego mieszkania lub budynku właściciela oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów.

**§ 20. Ustalenia dla terenu usług obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RU/1 i RU/2.**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa towarzysząca i gospodarcza,

b) infrastruktura techniczna.

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia.
  - c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym oraz płaskie, połacie dachowe o spadkach do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 0,4;
- 5) teren RU/1 położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

**§ 21. Ustalenia dla terenów cmentarzy oznaczonych symbolem ZC/1, ZC/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi związane z funkcją podstawową,
  - b) parkingi,
  - c) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu- dowolne,
  - c) kształt dachu- dowolny,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej (bez wliczania powierzchni nagrobków).
- 4) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 9, ust. 1 oraz właściwe przepisy odrębne.
- 5) dla terenu ZC/1, z uwagi na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, obowiązują właściwe przepisy odrębne.

**§ 22. Ustalenia dla terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem ZP/1- ZP/4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) infrastruktura techniczna.
  - d) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo - rowerowe, ścieżki rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

- 7) część terenu ZP położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 8) część terenu ZP położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 23. Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na symbolem ZL/1- ZL/4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodne właściwymi przepisami szczególnymi;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodne właściwymi przepisami szczególnymi;
- 4) część terenów ZL położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 24. Ustalenia dla terenów wód, oznaczonych symbolem: WS/1- WS/5:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty inżynierskie związane z linią kolejową.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem urządzeń hydrotechnicznych, w tym istniejącej elektrowni wodnej na rzece Białce, w granicach działki nr 233/3;
- 5) część terenów WS położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) część terenów WS położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 25. Ustalenia dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem: R/1- R/35:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej, (przy realizacji w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określa się konieczność jej zabezpieczenia w przypadku powodzi);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem terenu R/10, na którym dopuszcza się realizację ogrodnictwa, szkółek towarzyszących, tuneli foliowych, szklarni, upraw towarzyszących oraz z wyłączeniem terenu R/12, na którym dopuszcza się realizację centrum jeździeckiego, stajni dla koni wraz z towarzyszącą infrastrukturą, agroturystyką, usługami towarzyszącymi.

**§ 26. Ustalenia dla terenów urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych symbolem: E/1, E/2 :**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urzadzona,
  - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ksztaltowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
  - b) kształt dachu - dowolny.

**§ 27. Ustalenia dla terenów urządzeń kanalizacji, oznaczonych symbolem: K/1- K/4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urzadzona,
  - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ksztaltowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m,
  - b) kształt dachu - dowolny.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDG/1:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - KDGP teren drogi wojewódzkiej nr 409, klasy głównej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni towarzysząca,
  - b) chodniki i ścieżki rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna.
- 3) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 8,5m do 62m.

**§ 29 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDL/1, KDL/2, KDL/3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - KDL tereny drogi klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni towarzysząca,
  - b) chodniki i ścieżki rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna.
- 3) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 5,5m do 24m.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KDD/1- KDD/23:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: KDD- tereny dróg klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 2m do 32m.

**§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KDPJ/1- KDPJ/14:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: KDPJ- ciągi pieszo- jezdne;



- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
  - b) infrastruktura techniczna,
- 3) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 2,5m do 20m.

**§ 32.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **KDW/1- KDW/11**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: KDW- drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
  - b) infrastruktura techniczna.
- 3) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 3m do 12,5m.

**§ 33.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **KK/1, KK/2, KK/3, KK/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) na terenie oznaczonych symbolem KK dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę istniejącej infrastruktury oraz nowych budowli i urządzeń technicznych służące do prowadzenia ruchu kolejowego oraz likwidację zbędnej infrastruktury.
- 4) wysokość obiektów i budowli nie może przekroczyć 50m.

**§ 34.1.** Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowych budynków w odległości oznaczonej jak na rysunku planu.

2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 35.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30 % dla funkcji AG, US/U;
- 2) 20% dla funkcji MN, MNU, RM, U, RU, RPZ,
- 3) 0,01% pozostałe tereny.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe:**

**§ 36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzeleczek.

**§ 37.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzeleczkach.

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR ...../2024  
RADY GMINY STRZELECKI  
Z DNIA ..... 2024 R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Strzeleczkach rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Strzeleczki, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Strzeleczki.

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Strzeleczkach*

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELECKACH**  
**Z DNIA ..... 2024 R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI DOBRA.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>*)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
II WYŁOŻENIE										

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Strzeleckach*

**ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR ...../2024  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELECKACH  
Z DNIA ..... 2024 R.**

**DANE PRZESTRZENNE**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELECZKACH**  
**Z DNIA ..... 2024 R.**

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra sporządzony został na podstawie uchwały XXXIV/212/2021 Rady Gminy Strzeleczy z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra.
3. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczy zatwierdzonego uchwałą LXII/405/25/2023 z dnia 22 czerwca 2023 roku. Projekt planu został sporządzony na mapach cyfrowych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Krapkowicach.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr z 2021 r., poz. 2404).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości wymienionych w uchwale o przystąpieniu.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie pod zabudowę gruntów już zainwestowanych lub nie wymagających zgody rolnej.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego miasta i ustalenie konkretnych stref ochrony konserwatorskiej. Projekt planu został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
- 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy dotyczy w części własności publicznej (teren US) i nie określa ograniczeń dostępności do przestrzeni publicznych.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno- prawnej).
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń.
  - c) w terminie określonym w w/w ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.
  - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.05.24 r. do 03.06.24 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 21.05.24 r. w Sali Gminnego Ośrodka Kultury w Strzeleczkach, Rynek 4, o godz. 15:30 zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W trakcie wyłożenia od 08.05.24 r. do 03.06.24 r. oraz w terminie składania uwag do 19.06.24 r. wpłynęło 13 uwag mieszkańców, które zostały częściowo uwzględnione. W związku z tym projekt uchwały kieruje się do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w dniach od 01.08.24 r. do 23.08.24 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 22.08.24 r. w Sali Gminnego Ośrodka Kultury w Strzeleczkach, Rynek 4, o godz. 15:30 zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W trakcie wyłożenia oraz w terminie składania uwag do 09.09.24 r. , które uwzględnione. W związku z tym projekt uchwały kieruje się do uchwalenia.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
- 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczki istniejącym

- stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
- 15) struktura przestrzenna wymienionych w uchwale miejscowości została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 18) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) – Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelecзки oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Strzelecзки zatwierdzona została uchwałą Rady Gminy Strzelecзки nr VIII/54/19 z dnia 30 maja 2019 roku.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Strzeleczkach uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra jest uzasadnione.