



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 października 2024 r.

Poz. 2725

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 29.10.2024 15:27:38



UCHWAŁA NR IX/54/24 RADY MIEJSKIEJ W STRZELECKACH

z dnia 24 października 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 2024 r., poz. 1465 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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 Miejskiej w Strzelecckich z dnia 22 czerwca 2023 roku, Rada Miejska w Strzelecckich uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Uchwala 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 zajęta 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 połaci 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) granica strefy ochrony sanitarnej 50m;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej 150m od cmentarza;
- 6) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
- 7) pomnik przyrody wiąz polny;
- 8) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko- Głubczycka”;
- 9) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 337 „Lasy Niemodlińskie”;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q 10%);
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q 1%);
- 12) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (Q 0,2%);
- 13) granica złoża piasku ze żwirem „Dobra”;
- 14) linia sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV Dobrzeń Wielopole, Dobrzeń Albrechcice;
- 15) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 16) granica terenów zamkniętych;

§ 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej usług oraz aktywności gospodarczej;
- 4) dla terenów usług sportu i rekreacji - minimum 1 miejsce na 500 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji;
- 5) dla terenów usług sportu i rekreacji oraz usług - minimum 1 miejsce na 500 m² 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 ewidencję 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 Scherr-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	ujeżdżalnia 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 m²;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U, US, AG nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem US/U nie może być mniejsza niż: 5000 m²;
- 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 wydzielanie 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 m² 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) dojeżdża i dojazd o szer. min. 6 m,
 - b) zieleń 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 terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: U/1- U/13:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dojścia i dojazdy o szer. min. 6 m,
 - 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 2000m² 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) zieleń urządzona,
 - 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) zieleń urządzona,
 - 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 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 ogrodnich, oznaczonych symbolem RU/1 i RU/2.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 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) zieleń,
 - b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty inżynieryjne 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;
- 4) część terenów WS położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) 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) zieleń,
 - 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) zieleń urządzonej,
 - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady kształtowania 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 urządzonej,
 - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady kształtowania 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 - KDG 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) zieleni 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) zieleni 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/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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzeleczkach

Włodzimierz Wolny

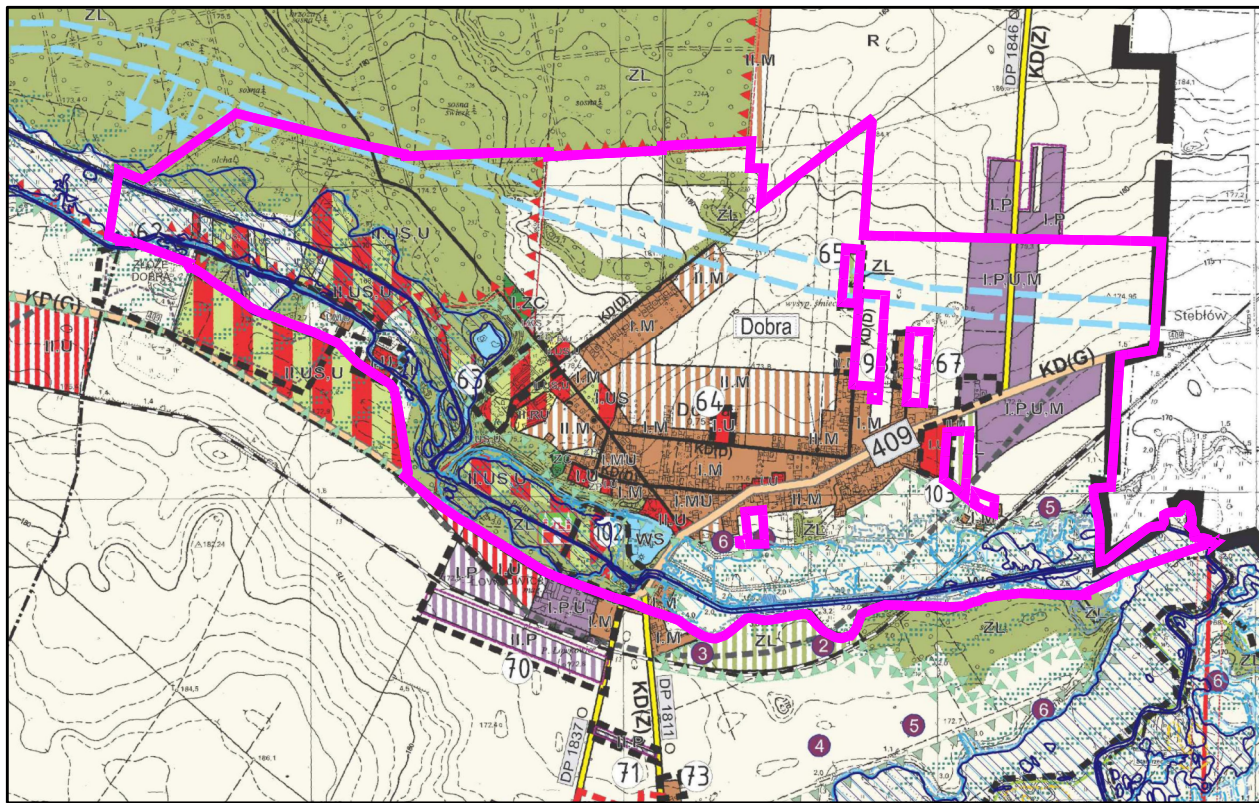
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/54/24
Rady Miejskiej w Strzelcach
z dnia 24 października 2024 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI DOBRA

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCZAKI



Granica obszaru objętego planem

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE:

- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- U Tereny zabudowy usługowej
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- USU Tereny usług sportu i rekreacji oraz usług
- AG Tereny aktywności gospodarczej - przemysł, bazy, składy, usługi
- RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa
- ZC Tereny cmentarzy
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZL Tereny lasów i zadrzewień
- WS Tereny wód
- R Tereny rolnicze

Komunikacja

- KDG Drogi klasy głównej
- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDD Drogi klasy dojazdowej
- KDPJ Ciąg pieszo-jedyny
- KDW Drogi wewnętrzne
- KK Tereny kolejowe

Infrastruktura techniczna

- K Tereny urządzeń kanalizacyjnych
- E Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Pas technologiczny ograniczonego użytkowania od linii sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV
- Pas technologiczny ograniczonego użytkowania od linii sieci elektroenergetycznej średniego napięcia

Obszary i obiekty objęte ochroną

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obszary wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- Strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica gminy
- Projektowana obwódka wsi Dobra
- Numer drogi wojewódzkiej
- Strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza
- Strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie"
- Pomnik przyrody
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 "Solonczyska Kępczyńskie - Głuchoczyca"
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 337 "Łasy Niemodlińskie"
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%)
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%)
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %
- Granica złoża piasków ze żwiru "Dobra"
- Linia sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV Dobroszn Wielkopole, Dobroszn Albrechtów
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia
- Granica terenów zamkniętych

100 0 100 200 300 400
SKALA METRY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/54/24
Rady Miejskiej w Strzeleczkach
z dnia 24 października 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 2024, poz. 1130) 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 IX/54/24

Rady Miejskiej w Strzeleckach

z dnia 24 października 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 Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi, uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	7	8	8	9
1	17.05.24	*	Poszerzenie drogi KDW zgodnie z załącznikiem graficznym	dz. nr 322	R	tak	---	tak	---	Skorygowano rysunek planu wg dołączonego załącznika graficznego (zgodnie z wnioskiem 5m droga 1,8m chodnik, proponuje się zaokrąglono do 7m). Konieczne ponowne wyłożenie do publicznego wglądu
2	20.05.24	*	Zmiana pod funkcję MN z roli	dz. nr 269/2, 269/1, 267, 268	R	---	nie	---	nie	Przeznaczenie w/w działek pod funkcję MN jest niezgodne z obowiązującym SUiKZP gminy Strzelecki, gdzie tereny te są wskazane jako rolnicze Zdecydowano o wyłączeniu z granic opracowania. Nadto ze względu na chęć maksymalnego wykorzystania istniejącej sieci w drodze proponujemy wyłączyć również dz. 270 i 271

3	21.05.24	*	Zmiana przeznaczenia z ZL/6 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	dz. nr 698	ZL	---	nie	---	nie	Przeznaczenie w/w działek pod funkcję MN jest niezgodne z obowiązującym SUIKZP gminy Strzelecckzi, gdzie tereny te są wskazane jako leśne ZL. Zdecydowano o wyłączeniu z granic opracowania część terenu oznaczoną w projekcie jako ZL/6
4	21.05.24	*	Zmiana przeznaczenia z roli na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	dz. nr 250, 252/1, 254, 248	R	---	nie	---	nie	Przeznaczenie w/w działek pod funkcję MN jest niezgodne z obowiązującym SUIKZP gminy Strzelecckzi, gdzie tereny te są wskazane jako rolne. Zdecydowano o wyłączeniu z granic opracowania całość dz. 250, 252/1 i część dz. 254 do wysokości dz.257/1 Działka nr 248 pozostaje jako R w planie
5	21.05.24	*	Korekta rysunku planu i objęcie funkcją MN całej działki zgodnie z DWZ, zmiana z obowiązującej na nieprzekraczalną linię zabudowy	dz. nr 493/1	R, MN	tak	---	tak	---	Skorygowano rysunek do kształtu całej działki nr 493/1. Linia zabudowy bez zmian, ponieważ jest to nieprzekraczalna linia zabudowy, co zostało stwierdzone już podczas dyskusji publicznej
6	22.05.24	*	Korekta poprzez likwidację drogi KDW i połączenie terenów MN/3 i MN/5 oraz zmiana z obowiązującej na nieprzekraczalną linię zabudowy	dz. nr 513/10	MN, KDW	tak	---	tak	---	Skorygowano rysunek planu poprzez likwidację drogi KDW i połączenie terenów MN/3 i MN/4. Linia zabudowy bez zmian, ponieważ jest to nieprzekraczalna linia zabudowy, co zostało stwierdzone już podczas dyskusji publicznej
7	22.05.24	*	Przeznaczenie części działki oznaczonej w projekcie planu jako R/23 działki 615 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	dz. nr 615	R, MNU	---	nie	---	nie	Zostało już przeznaczone pod MNU tylko w części, która nie narusza ustaleń SUIKZP gminy Strzelecckzi. Wyłączamy z opracowania część terenu oznaczonego w projekcie jako R/23

8	05.06.24	*	Przeznaczenie działki z ZL na mieszkaniowo-usługową	dz. nr 700	ZL	---	nie	---	nie	Przeznaczenie w/w działki pod funkcję MN jest niezgodne z obowiązującym SUiKZP gminy Strzeleczy, gdzie tereny te są wskazane jako leśne ZL. Wyłączamy z opracowania część terenu oznaczoną w projekcie jako ZL/6
9	12.06.24	*	Przeznaczenie działki nr 701 pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z pozwoleniem na budowę	dz. nr 701	R/34 i AG/5	tak	---	tak	---	Zdecydowano o wskazaniu jako odrębny teren MN dla części dz. nr 701, gdzie uzyskano pozwolenie na budowę.
10	12.06.24	*	Korekta projektu planu z terenów rolniczych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne	dz. nr 380	R	---	nie	---	nie	Przeznaczenie działki pod funkcję MN narusza ustalenia obowiązującego Studium, w którym w/w działka jest położona w granicach terenów rolnych
11	18.06.24	*	W uzupełnieniu uwagi zgłoszonej pod nr 4, wnosi się o wyłączenie z opracowania niniejszego mpzp wskazanych działek	dz. nr 250, 252/1, 254, 248, 698	MN, R RM	---	nie	---	nie	Przeznaczenie w/w działek pod funkcję MN jest niezgodne z obowiązującym SUiKZP gminy Strzeleczy, gdzie tereny te są wskazane jako rolne. Wyłączono z granic opracowania całość dz. 250, 252/1 i część dz. 254 do wysokości dz.257/1 Działka nr 248 pozostaje jako R w planie.

12	19.06.24	*	Zmiana przeznaczenia z funkcji AG na MN	dz. nr 236/5, 236/6, 236/7, 237/3, 237/4, 244/6, 244/7	AG	tak	---	tak	---	Tereny te zostały zapisane w Studium jako U,P,M- tereny wielofunkcyjne, jednakże z uwagi na ustalenia obowiązującego planu miejscowego dopuszczono w granicach funkcji AG/3 realizację zabudowy mieszkaniowej w formie mieszkania lub budynku mieszkaniowego właściciela. Zdecydowano, iż wnioskowane działki nr 236/5, 236/6, 236/7, 237/3, 237/4, 244/6, 244/7 przeznaczamy pod MNU i dodatkowo dla dz. 953 zmieniamy pod MNU
13	19.06.24	*	Zmiana przeznaczenia z ZL na R lub wyłączenie z opracowania niniejszego mpzp	dz. 308/15 (poprzedni numer 308/12)	ZL	---	nie	---	nie	Przeznaczenie pod funkcję rolniczą narusza ustalenia Studium, gdzie w/w teren celowo został przeznaczony pod funkcję ZL. Zdecydowano o wyłączeniu z granic opracowania planu teren ZL

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2022 r. poz. 902).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/54/24

Rady Miejskiej w Strzeleckach

z dnia 24 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę