DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 04 października 2023 r.

Poz. 2927

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 2023-10-04 10:28:49

UCHWAŁA NR LXIV/419/23
RADY GMINY STRZELECZKI

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wawrzyńcowice

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, 572, 1463 i 1688) 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, 1506, 1597 i 1688) , w związku z Uchwałą Nr XXXVII/237/21 Rady Gminy Strzeleczki z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wawrzyńcowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzeleczki", uchwalonego przez Radę Gminy Strzeleczki uchwałą nr LXII/405/23 z dnia 22 czerwca 2023 roku, Rada Gminy Strzeleczki uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wawrzyńcowice, o powierzchni 21,50 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;

5) granica strefy ochronnej urządzeń OZE o mocy powyżej 500kW;

6) stanowisko archeologiczne;

7) wymiary odległości linii zabudowy i szerokości pasów drogowych;

8) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;

2) P/U/PE – tereny produkcyjno-usługowe oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrowni słonecznych);

3) ZN – teren zieleni nieurządzonej;

4) R – teren rolniczy;

5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:

   a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

   b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;

4) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodującą:

   a) uciążliwości wykraczających poza granice działki budowlanej w granicach której jest prowadzona,

   b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;

8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy

rozumieć zgodnie z tymi przepisami

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych czy dobudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, przekraczającej wskaźniki i parametry, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów, o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

5. Obiekty zlokalizowane na terenach, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, przy czym dopuszcza się ich remont, modernizację lub przebudowę oraz zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu, w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

1) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny;

2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska - dla teren MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, przed zanieczyszczeniem:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

2) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód,

3) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,

4) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W obszarze planu wskazuje się obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu miejscowego:

1) Wawrzyńcowice nr 13 – budynek mieszkalny;

2) Wawrzyńcowice nr 14 – budynek mieszkalny.

2. Dla zabytków wymienionych w ust. 1:

1) zachowanie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki;

2) nakazuje się zachowanie form detali architektonicznych;

3) zakazuje się zmiany historycznych otworów okiennych i drzwiowych w budynku oraz zmiany historycznego podziału stolarki okiennej;

4) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego, przy zachowaniu następujących warunków:

a) rozbudowywana część budynku zabytkowego winna gabarytami, kompozycją elewacji, materiałami i detalem być dostosowana do istniejącego budynku,

b) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokości budynku do tych elementów w budynku zabytkowym,

c) formy stolarki okiennej i drzwiowej należy dostosować do stolarki istniejącej w budynku zabytkowym.

3. Wskazuje się stanowisko archeologiczne znajdujące się na granicach planu – Wawrzyńcowice AZP 95-36/5/5 – osada średniowieczna XIV-XV w.

4. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 3, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działek nie mniejsza niż:

a) 900 m² dla terenów MN/U,

b) 1000 m² dla terenów P/U/PE;

2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:

a) 18 m dla terenów MN/U,

b) 20 m dla terenów P/U/PE;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 90°.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

1) droga publiczna klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 1207, znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania;

2) drogi wewnętrzne – KDW.

2. Podłączenia terenów w obszarze planu do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) dla każdego lokalu mieszkalnego - 1 stanowisko postojowe,

b) dla usług - 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych osób;

2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie:

a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,

b) terenowych miejsc parkingowych,

c) wiat;

3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy DN od 80 mm do 200 mm;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo - ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania i obowiązek podłączenia do tej sieci wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną w celu odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym do sieci kanalizacji ściekowej;

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne - szczelne zbiorniki lub indywidualne systemy oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:

1) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) siecią kanalizacji deszczowej,

b) do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;

2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

7. W zakresie sieci gazowej:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych lub lokalnych zbiorników;

2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło;

2) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje;

3) dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolami 1P/U/PE i 2P/U/PE, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznych), w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego, o mocy powyżej 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Stawki procentowe

§ 13. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, P/U/PE;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 9
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojść,

3) miejsc postojowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;

5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;

6) zieleni towarzyszącej,

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,0;

6) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych - 10m,

b) wiat, budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

7) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 20°-45°,

b) dopuszcza się możliwość dowolnego sposobu doświetlenia poddasza, przy czym doświetlenie poddasza nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej dachu.

§ 15. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U/PE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna;

2) usługi;

3) składy, magazyny, centra logistyczne;

4) tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrowni słonecznych).

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,

3) placów manewrowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;

5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;

6) zieleni towarzyszącej,

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 90% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 2% powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 0,8m, wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,4;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków – 15m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 30m;

8) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi panelami fotowoltaicznymi – 7m;

9) w zakresie kształtowania dachów – dachy dowolne, dostosowane do potrzeb technologicznych.

3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej terenu produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrowni słonecznych), w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego, o mocy powyżej 500kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko – w granicach określonych na rysunku planu i tożsamą z liniami terenu 1P/U/PE.

§ 16. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U/PE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna;

2) usługi;

3) składy, magazyny, centra logistyczne;

4) tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrowni słonecznych).

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,

3) placów manewrowych,

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;

5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;

6) zieleni towarzyszącej,

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 90% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,0;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków – 15m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 30m;

7) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi panelami fotowoltaicznymi – 7m;

8) w zakresie kształtowania dachów – dachy dowolne, dostosowane do potrzeb technologicznych.

4. Wyznacza się granicę strefy ochronnej terenu produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrowni słonecznych), w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego, o mocy powyżej 500kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko – w granicach określonych na rysunku planu i tożsamą z liniami terenu 2P/U/PE.

§ 17. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Na terenie o których mowa w ust.1:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy – użytki rolne, łąki i pastwiska.

2. Zasady zagospodarowania terenu ustala się:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) ustala się obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych;

3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych:

a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

b) dróg i dojazdów do obsługi terenów rolniczych.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla 1KDW – od 6,5 m do 11 m,

b) dla 2KDW – od 4 m do 9,5 m;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) miejsca postojowe,

c) chodniki, ścieżki rowerowe,

d) zieleń urządzoną.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 20. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej we wsi Wawrzyńcowice, przyjętego Uchwałą Nr XXII/153/08 Rady Gminy Strzeleczki w dniu 26 czerwca 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 18 września 2008 r., Nr 71, poz. 1875.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleczki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Strzeleczki

Włodzimierz Wolny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WAWRZYŃCOWICE

RYSUNEK PLANU

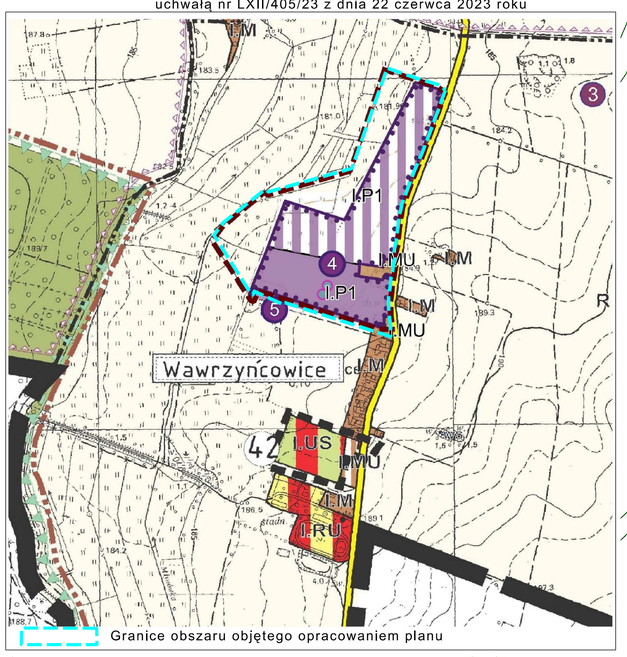
SKALA 1:1000

0 10 50 100

Układ współrzędnych 2000 Strefa VI - EPSG 2177
licencja GK.6642.1.1074.2021_1605_P
wydana przez Starostwo Powiatowe w Krapkowicach

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXIV/419/23
Rady Gminy Strzeleczki
z dnia 28 września 2023 r.

Wyrys Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzeleczki uchwalonego przez Radę Gminy Strzeleczki uchwałą nr LXII/405/23 z dnia 22 czerwca 2023 roku



1ZN
Arkusz nr 2
2P/U/PE
1R
1P/U/PE
2KDW
3MN/U
2MN/U
1KDW
1MN/U

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBIEKTY ZABYTKOWE, WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ URZĄDZEŃ OZE O MOCY POWYŻEJ 500 kW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
6	WYMIARY ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY I SZEROKOŚCI PASÓW DROGOWYCH

PRZEZNACZENIA TERENU:

MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ
P/U/PE	TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ORAZ PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH (ELEKTROWNI SŁONECZNYCH)
ZN	TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
R	TEREN ROLNICZY
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/419/23
Rady Gminy Strzeleczki
z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wawrzyńcowice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 – tekst jedn. z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 – tekst jedn. z późn. zm.), Rada Gminy Strzeleczki stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wawrzyńcowice, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 26 lipca 2023 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wawrzyńcowice, w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/419/23
Rady Gminy Strzeleczki
z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2267 - tekst jedn. z późn. zm.), Rada Gminy Strzeleczki uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/419/23
Rady Gminy Strzeleczki
z dnia 28 września 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w formie cyfrowej