

**STRZELECKIE WODOCIĄGI
i KANALIZACJA Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 10
47-100 Strzelce Opolskie**

Dotyczy: wniosku z dnia 9 października 2023 r. o wydanie wypisu i wrysu z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu 19 i 20 położonych w miejscowości Jędrynie oraz dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu: 94, 95, 96 i 97 położonych w miejscowości Jędrynie i dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 1503 położonej w miejscowości Kadłub w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do wniosku.

Odpowiadając na złożony wniosek informuję, że:

- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntu: 19, 20, 94, 95, 96 i 97 położone w miejscowości Jędrynie znajdują się na terenie objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie” – ustalenia tego planu zawarte zostały w punkcie I, wrys z rysunku tego planu stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma;
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 1503 położona w miejscowości Kadłub znajduje się na terenie objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub” – ustalenia tego planu zawarte zostały w punkcie II, wrys z rysunku tego planu stanowi załącznik graficzny nr 2 do niniejszego pisma.

I. Zgodnie z obowiązującym od dnia 11 maja 2019 r. „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie**”, przyjętym Uchwałą Nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 10 kwietnia 2019 r. poz. 1402):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **19** położona w miejscowości **Jędrynie** znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RZ4, RZ10, KDL2 i W**;
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **20** położona w miejscowości **Jędrynie** znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RZ4 i KDL2**;
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **94** położona w miejscowości **Jędrynie**, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do wniosku, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL2**;
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **95** położona w miejscowości **Jędrynie**, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do wniosku, znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R1 i KDL2**;
- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntu **96 i 97** położone w miejscowości

Jędrynie, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do wniosku, znajdują się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R1**.

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- na działce nr 94 wskazane zostało miejsce wykonania nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Ustalenia planu miejscowego są następujące:

(wypis z planu miejscowego)



**UCHWAŁA NR VIII/77/2019
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 27 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z Uchwałą Nr XLIV/360/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Jędrynie.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 6) nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 7) obszar występowania gleb torfowych objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 9) pomnik krzyża objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 10) granica terenu zamkniętego – kolejowego;
- 11) wymiar określający usytuowanie linii zabudowy;
- 12) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 13) strefa technologiczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność usługowa oraz produkcyjna, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **infrastruktura techniczna** – podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **miejsca do parkowania** – miejsca postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy jak:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 7) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, dojścia i dojazdy;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej jak i terenu, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje

samodzielnie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej jak i terenu;

- 11) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **usługi podstawowe** – usługi obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, artystyczne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia, urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe), usługi kultury oraz biura;
- 14) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, kamieniarskiej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określony procentowo;
- 16) **wysokość zabudowy:**
 - a) wysokość budynków zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - b) odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;
- 17) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – zabudowa jednorodzinna, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Określa się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 5) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 8) teren lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 15) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
- 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) budowę oraz przebudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami szczegółowymi uchwały; linie dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach, z wyjątkiem zabytków nieruchomych.

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

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 414 i 1675);
- 2) obejmuje się ochroną obszar występowania gleb torfowych, na którym:
 - a) zakazuje się zalesień i zadrzewień,
 - b) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na grunty orne,
 - c) zakazuje się zmiany stosunków wodnych prowadzących do osuszenia terenu,
 - d) zakazuje się wydobywania kopalin;
- 3) w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem na obszarze objętym planem:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 4) w celu ochrony powietrza na obszarze objętym planem:

- a) zakazuje się składowania i magazynowania luzem materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
 - b) zakazuje się przetwarzania odpadów;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
- a) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **MU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem **U**, w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcjach chronionych akustycznie, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenach oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne, przewidziane w przepisach odrębnych, ograniczające poziom hałasu do wymaganego poziomu;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć polegających na budowie i przebudowie dróg, linii kolejowej oraz infrastruktury technicznej,
 - chowu i hodowli zwierząt na terenach oznaczonych symbolami: **RM4**, **RM5** i **RM6** o dopuszczonej wielkości obsady zwierzęcej zgodnie z zapisami § 18 ust. 1 pkt 3 oraz na terenie oznaczonym symbolem **RU** o dopuszczonej wielkości obsady zwierzęcej zgodnie z zapisami § 19 ust. 1 pkt 1,
 - poboru wód podziemnych na terenie oznaczonym symbolem **W**.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym na terenach oznaczonych symbolami: **KDL1**, **KDL2**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) pomnik krzyża, 1902 r., skrzyżowanie ul. Dębowej i ul. Polnej,
 - b) stodoła, ul. Krótka 8;
- 2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) zakazuje się zmiany formy architektonicznej zabytków, w tym bryły, gabarytów, kształtu dachu,
 - b) dla budynku nakazuje się pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni.

§ 8. Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone

symbolami: **U1, U2 i U3** oraz tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2 i KDD3**, dla których ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) należy wprowadzić zadrzewienia oraz roślinność ozdobną, przy zastosowaniu roślinności rodzimej.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania:

- 1) terenów ani obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) terenów górniczych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów, obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 3) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, oraz sposób i termin ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, R3, R4, ZN, ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5 i ZL6** zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RZ8, RZ9 i RZ10** zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
- 3) na obszarze objętym planem nie ustala się terenów wymagających określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 4) ustala się strefę technologiczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 11 m, tj. po 5,5 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz sadzenia drzew; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:
 - a) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1821 O Rozmierka – Osiek, oznaczona symbolami **KDL1 i KDL2**,
 - b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1804 O Strzelce Opolskie – Kolonowskie, oznaczona symbolem **KDL3**,
 - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDD1, KDD2 i KDD3**,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2 i KDW3**,
 - e) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3 i KDR4**,
 - f) linia kolejowa nr 175 relacji Strzelce Opolskie – Fosowskie, oznaczona symbolem **KK**, stanowiąca teren zamknięty;
- 2) zasady zagospodarowania terenów wymienionych w pkt 1 określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 3) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym infrastruktury technicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przebudowę i modernizację linii kolejowej oraz jej parametry techniczne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również na terenach przeznaczonych pod inne funkcje, oraz zmianę przebiegu istniejących dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m;
- 3) dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MU, U i RM**,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami **RU i W**, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – poprzez podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do istniejących odcinków sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu lub do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **U1, U2 i U3** należy wprowadzić rozwiązania umożliwiające retencjonowanie wód opadowych.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych w oparciu o źródła o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię cieplną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MU, U i RM**,
 - b) 100 kW na terenie oznaczonym symbolem **RU**.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, z uwzględnieniem ograniczeń

w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – budowę nowej lub rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 14. ÷ § 19. (nie dotyczą)

§ 20. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3 i R4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady;
- 2) uzupełniające:
 - a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem biogazowni,
 - b) drogi transportu rolnego i leśnego,
 - c) rowy melioracyjne, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 99%;
- 3) intensywność zabudowy – $0=0,01$;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budowli rolniczych – 3 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, dla których ustala się maksymalną wysokość – 10 m,
 - b) wiat rolniczych – 6 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się.

4. Szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) płyty obornikowe, zbiorniki na gnojówkę i gnojownicę oraz silosy na kiszonkę należy lokalizować z zachowaniem minimalnej odległości 100 m od terenów oznaczonych symbolami: **MN, MU i U**;
- 3) zakazuje się likwidacji istniejących alei drzew, remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porostającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
- 4) zakazuje się likwidacji istniejących wód płynących i stojących.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami:

RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RZ8, RZ9 i RZ10, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

- a) drogi transportu rolnego i leśnego,
- b) zbiorniki małej retencji,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 99%;
- 3) intensywność zabudowy – $0 \div 0,01$;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zalesiania oraz zmiany sposobu użytkowania na grunty rolne orne;
- 2) zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
- 3) zakazuje się likwidowania istniejących wód płynących i stojących;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
- 5) na obszarze występowania gleb torfowych obowiązują zapisy § 6 ust. 1 pkt 2.

6) *(skreślony)*

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22. ÷ § 24. *(nie dotyczą)*

§ 25. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2 i KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej**.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy lokalnej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **KDL1 i KDL3** – 12 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDL2** – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 3) infrastrukturę techniczną w pasie drogowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- c) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL2** nakazuje się wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla zabytku nieruchomego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **KDL1** obowiązują zapisy § 7.
- 4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. ÷ § 30. *(nie dotyczą)*

§ 31. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, ujęcie wody.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) intensywność zabudowy – $0 \div 0,2$;
- 4) linie zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m;
- 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się;
- 4) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.
- 4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.



Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma.

II. Zgodnie z obowiązującym od dnia 5 marca 2023 r. „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub**”, przyjętym Uchwałą Nr LXIII/497/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 2 lutego 2023 r. poz. 484):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1503** położona w miejscowości **Kadłub**, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym do wniosku, znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN32** i **W3**.

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- działka znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- w zakresie terenu oznaczonego symbolem W3 na działce wskazany został teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Kadłubie;
- działka znajduje się na obszarze położonym w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP Nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”.

Ustalenia planu miejscowego są następujące:
(wypis z planu miejscowego)



**UCHWAŁA NR LXIII/497/2023
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z Uchwałą Nr XL/331/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. i Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Kadłub.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) wymiar określający w metrach odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 9) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, wraz z numerem;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 12) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;
- 13) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od istniejącego cmentarza;
- 14) ujęcie wody podziemnej;
- 15) tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej w Kadłubie;
- 16) granica terenu zamkniętego - kolejowego;
- 17) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 18) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 19) korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym - dolina rzeki Chrząstawa;
- 20) stanowiska chronionych i rzadkich gatunków roślin i zwierząt wraz z oznaczeniem: Ww, Ks, Ro, Wg, Pc, Cb, Pi, Tc;
- 21) siedliska przyrodnicze o kodzie: 6510 - Nizowe łąki użytkowane ekstensywnie, 7140 - Torfowiska przejściowe i trzęsawiska, 9110 - Kwaśne buczyny, 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, 9190 - Kwaśne dąbrowy, 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe;
- 22) granica obszaru o cechach stanowiska dokumentacyjnego - wydmy piaszczyste;
- 23) granica obszaru o cechach użytku ekologicznego - śródleśne bagna;
- 24) pomniki przyrody.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333

„Zbiornik Opole - Zawadzkie”;

3) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** - dach o symetrycznie nachylonych głównych połaciach dachowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **infrastruktura techniczna** - podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych - o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze - o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy - o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku przeznaczenia podstawowego lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren; nie dotyczy to takich elementów jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne; w stosunku do pozostałych budynków linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
- 7) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie określone dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej jak i terenu inwestycji, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 10) **stawka procentowa** - jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **teren** - fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 12) **usługi podstawowe** - usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, jubilerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia oraz urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, opieki i opieki społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe) oraz biura;
- 13) **usługi ponadpodstawowe** - usługi obejmujące: hotelarstwo, handel hurtowy, obsługę i naprawę

pojazdów mechanicznych, transport;

- 14) **usługi rzemiosła** - działalność gospodarcza nie zaliczana do usług podstawowych i ponadpodstawowych, w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, stolarskiej, kamieniarskiej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 15) **usługi użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ratownictwa, obsługi komunikacji publicznej, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pocztowe, a także biura - obiekty konferencyjne i szkoleniowe;
- 16) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - określony procentowo stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej;
- 17) **wysokość zabudowy:**
 - a) wysokość budynków zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - b) odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu.

§ 4. 1. Określa się **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **PU** - teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) **R** - tereny rolnicze;
- 8) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 9) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 10) **RZ** - tereny trwałych użytków zielonych;
- 11) **ZN** - tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 12) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 13) **ZC** - teren cmentarza;
- 14) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KDG** - tereny dróg publicznych - drogi klasy głównej;
- 16) **KDZ** - teren drogi publicznej - droga klasy zbiorczej;
- 17) **KDL** - tereny dróg publicznych - drogi klasy lokalnej;
- 18) **KDD** - tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej;
- 19) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

- 20) **KDR** - tereny dróg transportu rolnego i leśnego;
- 21) **KDZL** - teren drogi transportu leśnego;
- 22) **KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 23) **KX** - tereny ciągów pieszych i placów publicznych;
- 24) **KS** - teren parkingu i garaży;
- 25) **KK** - tereny komunikacji kolejowej;
- 26) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 27) **W** - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 28) **K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 29) **T** - teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu oraz szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z wyjątkiem budynków;
- 4) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **RU1**, **RU2** i **PU** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,
 - e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, wyznaczonego Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj.

Op. z 2017 r. poz. 414 i 1675), w zasięgu którego odpowiednie zakazy i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określa wyżej wymieniona uchwała, w tym zakazuje:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - c) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem linii kolejowej,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć polegających na budowie dróg, infrastruktury technicznej, linii kolejowej, zbiorników retencyjnych i elektrowni wodnych,
 - chowu i hodowli zwierząt zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwałą;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem:
- a) lokalizacji biogazowni,
 - b) składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
 - c) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - d) lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć i elektrowni wiatrowych,
 - e) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

2. Ustanawia się korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym - dolina rzeki Chrzastawa, na obszarze którego:

- 1) nakazuje się zachowanie pasów roślinności, w tym zadrzewień śródpolnych, wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków i dróg;
- 2) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych, szklarni i budynków gospodarczych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 3) dopuszcza się zadrzewienia i zalesienia gatunkami rodzimymi, zgodnie z roślinnością potencjalną i cechami siedliska, w tym zielenią łągową;
- 4) zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego.

3. Ustanawia się obszar o cechach stanowiska dokumentacyjnego - wydmy piaszczyste, dla którego:

- 1) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w tym eksploatacji powierzchniowej;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinnych zbiorowisk wydmowych.

4. Ustanawia się obszar o cechach użytku ekologicznego - śródleśne bagna, stanowiący łąki wilgotne, łąkowe, z cennymi stanowiskami roślinnymi, na obszarze którego:

- 1) zakazuje się zmiany stosunków wodnych w sposób prowadzący do odwadniania terenu;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym szczególnie zabudowy technicznej brzegów;
- 3) zakazuje się likwidacji zadrzewień nadwodnych, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, bądź budowy, odbudowy,

utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- 4) zakazuje się zalesiania;
- 5) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz budowli hydrotechnicznych;
- 6) zakazuje się prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować trwałe zmiany naturalnych warunków siedliskowych obszaru;
- 7) nakazuje się zachowanie śródpolnych oczek wodnych, podmokłości i zabagnień oraz zwiększania małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogeniczych.

5. Na rysunku planu oznaczono lokalizację:

- 1) chronionych siedlisk przyrodniczych o kodzie: 6510 - Nizowe łąki użytkowane ekstensywnie, 7140 - Torfowiska przejściowe i trzęsawiska, 9110 - Kwaśne buczyny, 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, 9190 - Kwaśne dąbrowy, 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, dla których obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stanowisk rzadkich i chronionych roślin oznaczonych: Ww, Ks, Ro, Wg, Pc, Cb, Pi, Tc, dla których obowiązuje utrzymanie stanu istniejącego - zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pomników przyrody - dęby szypułkowe występujące na stanowiskach pod nr: 277 i 278, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu, dla których zgodnie z Rozporządzeniem Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 72, poz. 2231 z późn. zm.) szczególnym celem ochrony jest zachowanie w stanie najmniej zmienionym - zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Zasady kształtowania krajobrazu** ustalono:

- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) w § 7, poprzez uwzględnienie wymogów i określenie zasad ochrony zabytków nieruchomych;
- 3) w ustaleniach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
 - a) rządcówka w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 11, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1471, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.,
 - b) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 15, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1157, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.,
 - c) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 9, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1162, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.;
- 2) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
 - a) tartak wodny - ul. Barwinek 7,
 - b) dom w zespole tartaku wodnego - ul. Barwinek 7,

- c) pomnik krzyża - ul. Dworcowa 45,
 - d) dom - ul. Dworcowa 57,
 - e) dworzec kolejowy - ul. Dworcowa 61,
 - f) dawna poczta - ul. Dworcowa 76,
 - g) dawna szkoła - ul. Kolejowa 2,
 - h) dom - ul. Krótka 8,
 - i) obora ze stodołą - ul. Krótka 8,
 - j) obora - ul. Leśna 8,
 - k) stodoła - ul. Młyńska 1,
 - l) młyn wodny - ul. Młyńska 2,
 - m) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Piaskowa 4,
 - n) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Piaskowa 6,
 - o) karczma - ul. Piaskowa 9,
 - p) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Piaskowa 24,
 - q) dom - ul. Piaskowa 26,
 - r) dom - ul. Piaskowa 28,
 - s) obora ze stodołą - ul. Polna 1,
 - t) kaplica - ul. Powstańców Śląskich,
 - u) przepust wodny na rzece Jemielnicy - ul. Powstańców Śląskich,
 - v) kościół parafialny pw. Chrystusa Króla - ul. Powstańców Śląskich 3,
 - w) spichlerz - ul. Powstańców Śląskich 5,
 - x) stodoła - ul. Powstańców Śląskich 5,
 - y) karczma - ul. Powstańców Śląskich 12,
 - z) dom ze stodołą - ul. Powstańców Śląskich 30,
 - aa) most nad odnogą rzeczki Jemielnicy - ul. Wodna,
 - bb) dom z oborą w zespole dworsko-folwarcznym - ul. Wodna 15,
 - cc) dom mieszkalny z częścią gospodarczą - ul. Wolności 5,
 - dd) obora - ul. Wolności 7,
 - ee) dom - ul. Wolności 23,
 - ff) dom - ul. Wolności 25,
 - gg) cmentarz rzymsko-katolicki - ul. Zamkowa,
 - hh) dwór - ul. Zamkowa 5;
- 4) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 3, ustala się następujące zasady ochrony:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
 - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu lub dachówkę ceramiczną, z dopuszczeniem łupka,
 - c) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych - dopuszcza się wymianę stolarki, przy czym należy zachować pierwotne wielkości otworów okiennych i drzwiowych, kształt oraz ich podział,

- d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
 - e) pomnik krzyża należy zachować w stanie istniejącym, z dopuszczeniem przeniesienia w inne miejsce dostępne publicznie jeżeli wynika to z potrzeb przebudowy układu komunikacyjnego,
 - f) przepust wodny i most na rzece Jemielnicy należy zachować w stanie istniejącym, z dopuszczeniem koniecznych zmian związanych z gospodarką wodną;
- 5) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizacje wskazano na rysunku planu:
- a) nr 1 - punkt osadniczy (neolit), lokalizacja nieokreślona,
 - b) nr 2 - ślad osadnictwa (neolit), lokalizacja przybliżona,
 - c) nr 3 - punkt osadniczy (pradzieje, późne średniowiecze),
 - d) nr 4 - punkt osadniczy (epoka kamienia), lokalizacja nieokreślona,
 - e) nr 5 - punkt osadniczy (mezolit), lokalizacja nieokreślona,
 - f) nr 6 - osada produkcyjna (XIV - XV w.);
- 6) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, ustala się następujące zasady ochrony - prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) w celu ochrony układu przestrzennego zabudowy dworsko-folwarcznej ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się następujące zasady ochrony:
- a) nakazuje się utrzymanie kształtu dachów, w tym dachu mansardowego dla dworu i dachów symetrycznych, dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 40°÷45°, dla zabudowań gospodarczych i mieszkalno-gospodarczych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w pkt 2 i 4,
 - b) nakazuje się stosowanie kamienia naturalnego do utwardzenia dróg i placów,
 - c) ustala się nakaz ochrony starodrzewu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami: U4, ZP3, ZP4, ZP5, KDG2, KDL1, KDD14, KDD15 i KX2, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również niepełnosprawnych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granice stref ochronnych ujęć wody podziemnej - tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej w Kadłubie, w których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

strefy ochrony pośredniej nie wyznaczono;

- 2) uwzględnia się granice terenów zamkniętych, oznaczone na rysunku planu, ustalonych Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.), zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na których zlokalizowana jest linia kolejowa nr 175 relacji Kłodnica - Strzelce Opolskie - Kluczbork, na obszarze których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) uwzględnia się granice stref ochrony sanitarnej o szerokości 50 m oraz 150 m od granic cmentarza, dla których szczególne zasady zagospodarowania określono w § 11 pkt 6 i 7;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 16 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **MW** i **MWU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 4) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 5) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonym symbolem **PU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 6) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,

- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
- 7) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-6 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają normy i przepisy branżowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **R, RZ, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDR, KDZL, KDX i KX** zakazuje się lokalizowania budynków;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **R** zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **RZ, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14 i R15** zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
- 5) ustala się strefę technologiczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 7 m od osi linii w obie strony, w granicach której zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych uchwały oraz zgodnie z normami branżowymi;
- 6) w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 7) w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza wszelkie budynki korzystające z wody powinny być podłączone do sieci wodociągowej.

§ 12. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny dróg transportu rolnego i leśnego, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych i tereny komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w ustaleniach szczegółowych uchwały:
 - a) drogi klasy głównej w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O, oznaczone symbolami: **KDG1, KDG2 i KDG3**,
 - b) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1816 O, oznaczona symbolem **KDZ**,
 - c) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1823 O, oznaczone symbolami **KDL1 i KDL2**,
 - d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1804 O, oznaczona symbolem **KDL3**,
 - e) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25 i KDD26**,
 - f) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25**,

- KDW26 i KDW27**, niebędące terenami dróg publicznych,
- g) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6, KDR7, KDR8, KDR9, KDR10, KDR11, KDR12, KDR13, KDR14, KDR15, KDR16, KDR17, KDR18, KDR19, KDR20, KDR21, KDR22, KDR23 i KDR24**,
 - h) droga transportu leśnego, oznaczona symbolem **KDZL**,
 - i) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **KDX1, KDX2 i KDX3**,
 - j) komunikacja kolejowa - linia kolejowa nr 175, oznaczona symbolami: **KK1, KK2, KK3 i KK4**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów komunikacji kolejowej, dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 13. Określa się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej:
 - o mocy nieprzekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MWU, U1, U2, U5, U8, U9, U10, U12, U13, U15, U17, U18, U19, U21, RU2 i RM**,
 - o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: **U3, U6, U14, U20, PU i RU1**,
 - c) utrzymuje się istniejące elektrownie wodne MEW na rzece Chrzęstawa, na terenach oznaczonych symbolami **WS23 i WS26**, z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW,
 - d) dopuszcza się budowę nowej elektrowni wodnej MEW na terenach oznaczonych symbolami: **U10, U12, U20, U21, WS23 i WS26**, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej,

- a w przypadku braku tej sieci - powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg i tereny komunikacji kolejowej;
- 7) ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami - gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- b) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompy ciepła:
- o mocy nieprzekraczającej 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret pierwsze,
 - o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret drugie;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej lub zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - poprzez sieć telekomunikacyjną oraz urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. ÷ § 28. *(nie dotyczą)*

§ 29. 1. Ustala się tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21, ZN22, ZN23, ZN24, ZN25, ZN26, ZN27, ZN28, ZN29, ZN30, ZN31, ZN32, ZN33 i ZN34, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - lasy;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych, mansardowych lub płaskich,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie, kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30° ÷ 45°,

- c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) ograniczenia określone w pkt 1 nie dotyczą wiat oraz wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 3) maksymalna wysokość budynków - 15 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
 - 4) maksymalna wysokość dostrzegalni przeciwpożarowych - 60 m;
 - 5) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 6 m;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 99% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i biurowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. ÷ § 34. (nie dotyczą)

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2** i **KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi klasy lokalnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDL1** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 4 m do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36. ÷ § 44. (nie dotyczą)

§ 45. 1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej - wodociągi**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W1, W2 i W3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia z zakresu wodociągów.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów - dopuszcza się dowolną geometrię, w tym dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 6,5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 46. ÷ § 47. (nie dotyczą)

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 48. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 tracą moc obowiązującą następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr IX/127/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 czerwca 2003 r. Nr 46, poz. 999);
- 2) Uchwała Nr XXIX/216/2012 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 22 stycznia 2013 r. poz. 272).

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

~

Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 stanowi załącznik graficzny nr 2 do niniejszego pisma.

Z tekstami i rysunkami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego można zapoznać się na stronie internetowej:

- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich <https://bip.strzelceopolskie.pl/> → Menu „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Miejscowe plany - teren wsi”:
 - „Plan dla wsi Jędrynie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie”,
 - „Plan dla wsi Kadłub. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub”;
 - Publikatora Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Strzelce Opolskie <https://psip.umstrzelce.pl/> → „Warstwy” → „Warstwy rastrowe” → „Obowiązujące MPZP”.
-

Jednocześnie informuję, że Rada Miejska w Strzelcach Opolskich w dniu 28 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXX/556/2023 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 czerwca 2023 r. poz. 2168), w myśl art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.). W Uchwale nie ustanowiono prawa ani zakazu, o których mowa w art. 11 ust. 5 ustawy o rewitalizacji.

Według załączników do wyżej wymienionej Uchwały:

- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntu: 19, 20, 94, 95, 96 i 97 położone w miejscowości Jędrynie znajdują się na obszarze zdegradowanym, natomiast nie znajdują się na obszarze rewitalizacji,
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 1503 położona w miejscowości Kadłub nie znajduje się ani na obszarze zdegradowanym, ani na obszarze rewitalizacji.

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich do tej pory nie podjęła żadnej uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w myśl art. 25 ww. ustawy.

Szczegółowe informacje w sprawie rewitalizacji można uzyskać w Referacie Rozwoju Gminy i Zamówień Publicznych w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1 – nr tel.: 77 4049368, 77 4049338.

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Magdalena Wołańska
ARCHITEKT MIEJSKI

Załączniki graficzne:

- nr 1 - wyrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie” w skali 1:1000
- nr 2 - wyrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub” w skali 1:2000

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) Ad acta

sprawę prowadzi: Biuro Architekta Miejskiego
Barbara Stachurska, telefon: 77 404 93 44

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 150 zł

*nr dnia 24 października 2023r. (wydruk potwierdzający dokonanie opłaty bankowej
na numer rachunku bankowego Urzędu: 98 8907 1089 2002 0090 6878 0001)*

*Bstachurska
podinspektor ds planowania przestrzennego*

KLAUZULA INFORMACYJNA

- 1) Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Strzelce Opolskie – Burmistrz Strzelec Opolskich z siedzibą w Strzelcach Opolskich (47-100), Plac Myśliwca 1;
- 2) Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym kontakt możliwy jest:
 - a) listownie na adres: Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie,
 - b) za pomocą poczty elektronicznej na adres: abi@strzelceopolskie.pl;
- 3) dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisów prawa – art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 4) odbiorcami Państwa danych osobowych będą podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa, a także podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych;
- 5) dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane, a także zgodnie z ich kategorią archiwalną określoną w stosownych przepisach;
- 6) mają Państwo prawo do: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienie sprzeciwu wobec przetwarzania niezgodnego z prawem, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
- 7) podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym.



Wyrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Jędrynie uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr VIII/77/2019 z dnia 27 marca 2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 10 kwietnia 2019 r. poz. 1402

Załącznik nr 1 do pisma nr A.6727.282.2023 z dnia 20 października 2023r.

**BURMISTRZ
STRZELEC OPOLSKICH**
47-100 Strzelce Opolskie
Plac Myśliwca 1

Z up. BURMISTRZA
Magdalena
mgr inż. arch. Magdalena *Wojaska*
ARCHITEKT MIEJSKI



Wyrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub” uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr LXIII/497/2023 z dnia 25 stycznia 2023 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 2 lutego 2023 r. poz. 484.

Załącznik nr 2 do pisma nr A.6727.282.2023 z dnia 20 października 2023 r.

**BURMISTRZ
STRZELEC OPOLSKICH**
47-100 Strzelce Opolskie
Plac Myśliwca 1

Z up. BURMISTRZA
Magdalena Wołowska
mgr inż. arch. Magdalena Wołowska
ARCHITEKT MIEJSKI