

**UCHWAŁA NR VIII/58/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 30 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), w związku z Uchwałą Nr LXIX/542/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich 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. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”, zwany dalej planem, obejmujący grunty położone w obrębach geodezyjnych Strzelce Opolskie i Rożniątów.

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;
- 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 teren;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 9) teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej.

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

- 1) granica obrębów ewidencyjnych;
- 2) granica obszaru znajdującego się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wodę w triasowych utworach szczelinowo-porowych – pokrywa cały obszar planu.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dach symetryczny** – dach, którego główne połacie są symetryczne i posiadają jednakowy kąt nachylenia;
- 3) **handel wielkopowierzchniowy** – handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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) **intensywność zabudowy** – intensywność zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość naziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczającej teren lub pas drogowy; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynków 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;
- 7) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, w której obowiązkowo należy usytuować co najmniej 70% długości ściany frontowej dwóch pierwszych kondygnacji budynku oraz co najmniej 60% długości ściany frontowej pozostałych kondygnacji, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi; nie dotyczy to takich elementów jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne; w stosunku do budynków garażowych i gospodarczych linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 10) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczenie** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;
- 12) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 14) **wysokość zabudowy** – wysokość zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MNS** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) **U** – tereny usług;
- 8) **U-KOG** – tereny usług lub garaży;
- 9) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 10) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 11) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 12) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 14) **IW** – teren wodociągów;
- 15) **RN-ZN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 16) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

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 ład przestrzennego:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu oraz szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 3) dla terenów istniejącej zabudowy, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 4) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z wyjątkiem budynków;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MNW** i **MNW-U** dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **MNS**, **MW** i **MW-U** dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, z wyjątkiem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **1U** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni utwardzonych w sposób uniemożliwiający spływ wód zanieczyszczonych substancjami toksycznymi, w tym ropopochodnymi, do wód powierzchniowych i gruntu,
  - 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 składowania i termicznego przetwarzania odpadów,
  - d) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;

- 2) 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,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu budowy infrastruktury technicznej, a także centrów handlowych na terenie oznaczonym symbolem **5MW-U**;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji:
  - a) elektrowni wiatrowych,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
  - c) biogazowni.

## 2. Zasady kształtowania krajobrazu ustalono:

- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) w przepisach 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) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
  - a) wieżowa stacja transformatorowa – ul. Adama Mickiewicza 7,
  - b) obora w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18,
  - c) rządcówka w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18a,
  - d) czworak w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18b,
  - e) czworak w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18c;
- 2) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
  - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie historyczny rodzaj pokrycia dachowego, właściwego dla danego obiektu,
  - 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.

### **§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **4KP**, **5KP** i **ZP**, dla których ustala się:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **§ 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, granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz z rozporządzeń w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęć wód podziemnych, wydanych przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;

2) na obszarze objętym planem nie występują:

- 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 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 wynosi:

- 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 6 m dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem **MNW**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m<sup>2</sup>;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolem **MNW-U**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m<sup>2</sup>;

4) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonym symbolem **1MNS**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 6 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 240 m<sup>2</sup>;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych odpowiednio symbolami **MW** i **MW-U**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m<sup>2</sup>;

6) na terenach usług oraz na terenach usług lub garaży oznaczonych odpowiednio symbolami **U** i **U-KOG**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m<sup>2</sup>;

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 odrębne;

- 2) na terenach oznaczonych symbolem **RN-ZN** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **ZP** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **MNS**, **MW** i **MW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej.

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

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w przepisach szczegółowych uchwały:
  - a) droga klasy zbiorczej w ciągu dróg gminnych nr: 105403O, 105422O i 105401O, oznaczona symbolem **1KDZ**,
  - b) droga klasy zbiorczej w ciągu dróg powiatowych nr 2275O i nr 1805O, oznaczona symbolem **2KDZ**,
  - c) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej nr 105251O, oznaczona symbolem **1KDL**,
  - d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **2KDL**,
  - e) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **3KDL**,
  - f) droga klasy lokalnej w ciągu dróg gminnych nr 105423O i nr 105412O, oznaczona symbolem **4KDL**,
  - g) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD** i **14KDD**,
  - h) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR** i **9KR**, niebędące terenami dróg publicznych,
  - i) publiczne ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami: **1KP**, **2KP**, **3KP**, **4KP**, **5KP** i **6KP**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

**§ 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 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 pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o łącznej mocy zainstalowanej odpowiadającej mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
  - b) 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:
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku – powierzchniowo w teren lub do zbiorników retencyjno-odparowujących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 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:
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła oraz miejskiej sieci ciepłowniczej, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, a także układów hybrydowych i pomp ciepła, o łącznej mocy zainstalowanej odpowiadającej mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach;
- 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. 1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej na terenie oznaczonym symbolem **1MN**;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej na terenach oznaczonych symbolami **2MN** i **3MN**.

2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze i biurowe, wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- w zakresie kształtowania dachów:
  - obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi 30°÷45°,

- c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
    - o dachach innych niż płaskie – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) pozostałej zabudowy – 6 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków mieszkalnych wolnostojących – 15 m,
  - b) pojedynczych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej – 10 m,
  - c) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;
- 6) maksymalna łączna szerokość elewacji frontowych jednego szeregu budynków – 100 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 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 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW i 18MNW**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze i biurowe, wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **2MNW** poprzez teren oznaczony symbolem **3ZP**.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:



- a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 4) maksymalna wysokość:
- a) budynków mieszkalnych o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków mieszkalnych o dachach innych niż płaskie – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) pozostałej zabudowy – 6 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- a) budynków mieszkalnych – 15 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 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 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi biurowe, wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
  - a) o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) o dachach innych niż płaskie – 9 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczych budynków mieszkalnych – 10 m;
- 6) maksymalna łączna szerokość elewacji frontowych jednego szeregu budynków – 100 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,3;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 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 1 lokal użytkowy;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
  7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U** i **3MNW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi, z wykluczeniem: handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $30^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
  - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
- o dachach innych niż płaskie – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) pozostałej zabudowy – 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 15 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;

8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

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 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW i 9MW, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.**

2. Na terenach oznaczonych symbolami **1MW** i **2MW**, na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się usługi, z wykluczeniem: handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych i kultu religijnego.

3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone symbolem **ZP**.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w budynkach mieszkalno-usługowych, o których mowa w ust. 2, przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii nakazuje się przeznaczenie minimum 50% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej na cele usługowe;

3) nakaz wyeksponowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii;

4) w zakresie kształtowania dachów – obowiązuje stosowanie dachów płaskich;

5) maksymalna wysokość budynków:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **2MW** – 21,5 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych,
- b) na pozostałych terenach – 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **1MW** – 0,25,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW i 9MW** – 0,35.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach i parkingach podziemnych):
  - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 20. 1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi, z wykluczeniem:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U**,
  - c) usług rzemieślniczych z branży motoryzacyjnej.

2. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **2MW-U** poprzez teren oznaczony symbolem **13ZP**.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **5MW-U** dopuszcza się centra handlowe, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem **4MW-U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MW-U** i **5MW-U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **2MW-U** i **4MW-U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **3MW-U** obowiązuje stosowanie dachów płaskich,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami **2MW-U** i **4MW-U** – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U**, **3MW-U** i **5MW-U** – 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych;
- 5) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** – 0,25,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U** i **5MW-U** – 0,35.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach i parkingach podziemnych):
  - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 21. 1.** Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U** i **6U**, dla których obowiązuje przeznaczenie – usługi, z wykluczeniem handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U, 3U, 4U, 5U i 6U** – 8 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **2U** – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach i parkingach podziemnych):
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
  - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
  - 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 22. 1. Ustala się tereny usług lub garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-KOG, 2U-KOG, 3U-KOG i 4U-KOG, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) usługi, z wykluczeniem:
  - a) handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,
  - b) usług rzemieślniczych z branży motoryzacyjnej na terenach oznaczonych symbolami: **1U-KOG, 2U-KOG i 3U-KOG;**
- 2) zabudowa garażowa.
  2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się zespoły garaży w formie szeregowej i grupowej.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) w zakresie kształtowania dachów:
      - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
      - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
      - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
    - 3) maksymalna wysokość budynków usługowych:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U-KOG**, **2U-KOG** i **3U-KOG** – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
- b) na terenie oznaczonym symbolem **4U-KOG** – 8 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych – 4 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynku usługowego – 100 m,
  - b) pojedynczego budynku garażowego – 4 m,
  - c) zespołu garaży – 60 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach i parkingach podziemnych):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 23.** 1. Ustala się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 m do 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 24.** 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL** i **4KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej.

2. 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 12 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
  - 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
    - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 25.** 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD i 14KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
  - 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
    - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 26.** 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 m do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
  - 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
    - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 27.** 1. Ustala się **tereny komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP i 6KP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – publiczne ciągi pieszo-rowerowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 m do 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 12 m;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,



b) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 28.** 1. Ustala się **teren wodociągów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IIW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – infrastruktura techniczna wodociągowa, tj. obiekty, sieci i urządzenia z zakresu wodociągów, ujęcie wody służące zbiorowemu zaopatrzeniu ludności.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni urządzonej i uzbrojenie terenu.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi  $5^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,

c) materiał i kolorystyka pokrycia dachów – dowolne;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 12 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 29.** 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN-ZN** i **2RN-ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) grunty rolne z zakazem zabudowy;

2) zieleni naturalna.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się drogi transportu rolnego i leśnego, rowy melioracyjne i podziemne sieci infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 30.** 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP** i **15ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zieleni urządzonej.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

2) dojścia i dojazdy;

3) uzbrojenie terenu.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy;

- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** 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 następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 13 stycznia 2006 r. Nr 2, poz. 32);
- 2) Uchwała Nr XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285);
- 3) Uchwała Nr XV/82/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniątów (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 grudnia 2011 r. Nr 152, poz. 1955);
- 4) Uchwała Nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 22 października 2015 r. poz. 2234);
- 5) Uchwała Nr XX/153/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 15 kwietnia 2016 r. poz. 920);
- 6) Uchwała Nr XXXVI/283/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 3 sierpnia 2017 r. poz. 2078).

**§ 32.** Wykonanie 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Bogdan Małycha**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STRZELCE OPOLSKIE DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO POŁUDNIOWĄ CZĘŚĆ OSIEDLA PIASTÓW ŚLĄSKICH



0 20 50 100m

SKALA 1:1000

PUWG: 2000 strefa 6 (EPSG 2177)  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodzi z zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich, licencja nr: GKN 6942.642.2023. 1611. P z dnia 13 lipca 2023 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/58/2024  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 30 października 2024 r.

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNS TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TERENY USŁUG
- U-KOG TERENY USŁUG LUB GARAŻY
- KDZ TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- IW TEREN WODOCIĄGÓW
- RN-ZN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAR OKREŚLAJĄCY W METRACH ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TEREN
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- ZABYTKI NIEMUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ W NOWEJ WSI STRZELECKIEJ
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- OBSZAR USŁUG
- OBSZAR USŁUG LUB GARAŻY
- OBSZAR ZIELENI NATURALNEJ
- OBSZAR ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBSZAR ROLNY
- OBSZAR ZALESIEN
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- PROJEKTOWANA OBRĘBKA W CIĄGU DRUGI BUDOWEJ
- DRUGI GABRYNIE
- DRUGI GABRYNIE
- PROJEKTOWANE DRUGI GABRYNIE
- PROJEKTOWANE DRUGI GABRYNIE
- DOKRZYKONY LOTNICYZNY INFRASTRUKTURY NACZEMNEJ (LANS)

Granica obszaru znajdującego się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie”, gromadzącego wodę w trisowych utworach szczelinowo-porowych - pokrywa cały obszar planu

Wyrusze ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/283/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r. skala 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- granica obszaru objętego planem
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- OBSZAR USŁUG
- OBSZAR USŁUG LUB GARAŻY
- OBSZAR ZIELENI NATURALNEJ
- OBSZAR ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBSZAR ROLNY
- OBSZAR ZALESIEN
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- OBSZAR DOPUSZCZAJĄCY OGRANICZAJĄCY MAKSYMALNĄ GĘŚCIZNĘ ZABUDOWY W ZONEJ WYKONAWCZEJ WIAZĄCY ZIELENIĄ OCHRONIĄ (OBSZAR OBEJMUJĄCY WSKAZANE W PLANIE MIEJSCOWYM)
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- PROJEKTOWANA OBRĘBKA W CIĄGU DRUGI BUDOWEJ
- DRUGI GABRYNIE
- DRUGI GABRYNIE
- PROJEKTOWANE DRUGI GABRYNIE
- PROJEKTOWANE DRUGI GABRYNIE
- DOKRZYKONY LOTNICYZNY INFRASTRUKTURY NACZEMNEJ (LANS)



## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich” (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w tym: pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 5 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 9 lipca 2024 r., drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 14 sierpnia 2024 r. do 4 września 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 18 września 2024 r.

3. Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w ustalonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do projektu planu wpłynęło 21 uwag. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

4. Burmistrz Strzelce Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia złożonych uwag, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, postanawiając o uwzględnieniu w całości 1 uwagi, nieuwzględnieniu w części 10 uwag oraz nieuwzględnieniu w całości 10 uwag. Jednocześnie skierował nieuwzględnione uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich.

5. Po rozpatrzeniu sprawy, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia:

- 1) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **1** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy od ul. Lawendowej i Stokrotkowej. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż dwóch wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **2** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej zmniejszenia liczby miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem 5MW-U do ilości – 1 miejsce na 1 mieszkanie. Nie uwzględnia się uwagi ze względu na potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, w związku z wysokim wskaźnikiem motoryzacyjnym w mieście, a także brakiem alternatywnego systemu komunikacji zbiorowej;
- 3) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **3** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy od ul. Lawendowej i Stokrotkowej. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż dwóch wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem 4 na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie wyznaczenia linii zabudowy wzdłuż ul. Lawendowej oraz ul. Stokrotkowej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie wyznaczenia innej niż ustalona w projekcie planu linii zabudowy od ul. Lawendowej i Stokrotkowej. Wnoszący uwagę nie doprecyzowali rodzaju linii zabudowy. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż dwóch wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielenie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem 5 na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy od ul. Lawendowej i Stokrotkowej. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż dwóch wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielenie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem 6 na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej:
- a) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 21,5 m oraz pięciu kondygnacji nadziemnych na terenach o symbolach: 1MW-U, 1MW i 6MW (uwaga wpisana w pkt 1 lit. b). Wnioskowana maksymalna wysokość budynków 21,5 m, czyli zwiększona o 20% na zasadach określonych w Studium, może mieć zastosowanie w uzasadnionych przypadkach, w oparciu o uwarunkowania lokalne, np. kontekst otoczenia. Nadmiernie wysoka zabudowa nie jest pożądana w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 0,55 na terenach o symbolach: 1MW-U, 1MW i 6MW (uwaga wpisana w pkt 1 lit. c) – postulat jest niezgodny z ustaleniami Studium, w którym wskaźnik ten został ustalony w wysokości 0,45,
- c) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0,25 na terenie 6MW (uwaga wpisana w pkt 1 lit. d). W obowiązującym planie na terenie 6MW obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6. W projekcie planu zmniejszono tę wartość do 0,35, co pozwala na bardziej intensywną zabudowę, lecz rodzi negatywne skutki środowiskowe. Zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej stanowi jedno z rozwiązań kompensacji przyrodniczej negatywnych oddziaływań, które wykazano w prognozie oddziaływania na środowisko. Teren 6MW znajduje się poza centralną częścią osiedla w pobliżu peryferii miasta, w związku z czym przyjmuje się zasadę stopniowej regresji zabudowy,
- d) dopuszczenia na terenie o symbolu 1MW na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych usług rzemiosła (uwaga wpisana w pkt 1 lit. e). Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia usług rzemieślniczych, jako potencjalnie uciążliwych w zabudowie o dominującej funkcji mieszkaniowej. Ponadto ustalenia studium dla obszaru funkcjonalnego „MW”, określając priorytet dla funkcji mieszkaniowej, jednocześnie zakazują szeroko pojętej „działalności produkcyjnej”. W związku z powyższym uznaje się, że branża wytwórcza jaką stanowi rzemiosło, nie jest preferowana na przedmiotowym terenie,
- e) dopuszczenia na terenie o symbolu 6MW zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (uwaga wpisana w pkt 1 lit. f), ponieważ ustalenia Studium, które dopuszczając dla obszaru funkcjonalnego „MW” zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wymagają wyznaczenia jej jako odrębny teren. W omawianym przypadku, poza wydzieleniem odrębnego terenu o klasie przeznaczenia MNS, preferowane jest dodatkowe rozwiązanie w zakresie obsługi komunikacyjnej z uwagi na trudności, jakie może rodzić bezpośrednie skomunikowanie zabudowy szeregowej z drogą publiczną klasy lokalnej (KDL) oraz zbiorczej (KDZ),

- f) zmiany przeznaczenia terenu zieleni urządzonej o symbolu 10ZP na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu 6MW (uwaga wpisana w pkt 2). Tereny 9ZP i 10ZP zostały wyznaczone zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Są to obszary zieleni urządzonej o charakterze parkowym. Celem nadrzędnym jest utrzymanie obszaru jako ogólnodostępnego o charakterze przestrzeni publicznej,
- g) dodania do treści uchwały definicji „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej” (uwaga wpisana w pkt 3 lit. a). Termin „zabudowa grupowa” pojawia się w jednej z nazw klas przeznaczenia. Klasy te są ściśle określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy się nimi obowiązkowo posługiwać przy określaniu przeznaczenia terenów w planie miejscowym. Pomimo, iż nie istnieje legalna definicja „zabudowy grupowej” na gruncie prawa budowlanego, przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawierają definicję „budynku jednorodzinnego”, która brzmi: „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej...”. Uznaje się zatem, że doprecyzowanie pojęcia „zabudowy grupowej” powinno nastąpić na gruncie prawa budowlanego, nie zaś prawa lokalnego, konstruowanego w różny sposób, w poszczególnych gminach. Skoro pojęcie to nie zostało doprecyzowane na poziomie ustawy, interpretacja co do rodzaju zabudowy leży w gestii organu wydającego pozwolenie na budowę,
- h) dodania do treści uchwały definicji „usług rzemieślniczych” (uwaga wpisana w pkt 3 lit. b). Usługi rzemiosła to usługi z zakresu działalności rzemieślniczej – w rozumieniu ustawy o rzemiośle. W związku z tym definiowanie tych usług odrębnie w planach miejscowych jest niecelowe;
- 7) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **7** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej rozwiązania problemu niewydolności drenażu i zalewania pól uprawnych wzdłuż ul. Ferta. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Szczegółowe rozwiązania w zakresie budowy sieci infrastruktury, czy też melioracji, leżą poza delegacją ustawową miejscowego planu. Ustalenia planu miejscowego są wiążące po jego wejściu w życie. Nie oznacza to, że od razu będą realizowane zabudowania wzdłuż ul. Ferta. Gmina może prowadzić działania zmierzające do usunięcia problemu zalewania pól, jednak działania te nie powinny ingerować w procedurę uchwalania planu miejscowego;
- 8) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **8** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej wykluczenia zabudowy od strony południowej wzdłuż ul. E. Ferta, na terenie o symbolu 15MNW. Przeznaczenie terenu o symbolu 15MNW pod zabudowę mieszkaniową nastąpiło w odpowiedzi na wnioski posiadaczy działek na tym terenie. Kierunek zagospodarowania ustalony w obowiązującym studium jest zgodny z tymi wnioskami, a zatem nie było powodów, by ich nie uwzględnić. Argument taki jak „rozproszenie zabudowy” w rejonie ul. Ferta, rozumianej jako pojedyncze budynki w otoczeniu terenów niezagospodarowanych, jest niewystarczający. Opisany stan istniejący jest stanem przejściowym, ponieważ tereny te są przeznaczone na cele budowlane, więc w przyszłości nastąpią tu kolejne inwestycje budowlane. Problemy związane z własnością sieci infrastruktury technicznej, czy też brakiem tych sieci, również nie są wystarczającą przesłanką do ustalenia zakazu zabudowy na przedmiotowym terenie. W odniesieniu do sieci infrastruktury technicznej plan dopuszcza ich rozbudowę oraz przebudowę i nie rozstrzyga kwestii własnościowych w tym zakresie;
- 9) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **9** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Lawendowej, ul. Stokrotkowej i ul. E. Ferta. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż trzech wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **10** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej pozostawienia w dotychczasowym kształcie terenu sportu i rekreacji, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem US (obejmującego w całości działkę nr 3238/15 i część działki nr 4994/206), który w projekcie planu został przeznaczony pod teren o symbolu 5MNW. Zasadniczą cechą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest prywatna przestrzeń rekreacyjna. Wobec tego urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni rekreacyjnej wśród takiej zabudowy, w dodatku na obrzeżach osiedla i skrajnych peryferiach miasta, nie ma wystarczającego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego. Współdzielona przestrzeń

rekreacyjna jest bardziej preferowana np. w obszarach ważniejszych ciągów komunikacyjnych i zabudowy wielorodzinnej, czyli tam, gdzie występuje wielu potencjalnych użytkowników, a w związku z tym jest znaczące zapotrzebowanie na tego typu funkcję oraz sens ponoszenia kosztów ich utrzymania;

- 11) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **11** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej wykluczenia zabudowy od strony południowej wzdłuż ul. E. Ferta, na terenie o symbolu 15MNW. Przeznaczenie terenu o symbolu 15MNW pod zabudowę mieszkaniową nastąpiło w odpowiedzi na wnioski posiadaczy działek na tym terenie. Kierunek zagospodarowania ustalony w obowiązującym studium jest zgodny z tymi wnioskami, a zatem nie ma powodów, by ich nie uwzględnić. Argument taki jak „rozproszenie zabudowy” w rejonie ul. Ferta, rozumianej jako pojedyncze budynki w otoczeniu terenów niezagospodarowanych, jest niewystarczający. Opisany stan istniejący jest stanem przejściowym, ponieważ tereny te są przeznaczone na cele budowlane, więc w przyszłości nastąpią tu kolejne inwestycje budowlane. Problemy związane z własnością sieci infrastruktury technicznej, czy też brakiem tych sieci, również nie są wystarczającą przesłanką do ustalenia zakazu zabudowy na przedmiotowym terenie. W odniesieniu do sieci infrastruktury technicznej plan dopuszcza ich rozbudowę oraz przebudowę i nie rozstrzyga kwestii własnościowych w tym zakresie;
- 12) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **12** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej pozostawienia w dotychczasowym kształcie terenu sportu i rekreacji, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem US (obejmującego w całości działkę nr 3238/15 i część działki nr 4994/206), który w projekcie planu został przeznaczony pod teren o symbolu 5MNW. Zasadniczą cechą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest prywatna przestrzeń rekreacyjna. Wobec tego urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni rekreacyjnej wśród takiej zabudowy, w dodatku na obrzeżach osiedla i skrajnych peryferiach miasta, nie ma wystarczającego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego. Współdzielona przestrzeń rekreacyjna jest bardziej preferowana np. w obszarach ważniejszych ciągów komunikacyjnych i zabudowy wielorodzinnej, czyli tam, gdzie występuje wielu potencjalnych użytkowników, a w związku z tym jest znaczące zapotrzebowanie na tego typu funkcję oraz sens ponoszenia kosztów ich utrzymania;
- 13) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **13** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Lawendowej, ul. Stokrotkowej i ul. E. Ferta. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż trzech wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 14) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **14** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej wykluczenia zabudowy od strony południowej wzdłuż ul. E. Ferta, na terenie o symbolu 15MNW. Przeznaczenie terenu o symbolu 15MNW pod zabudowę mieszkaniową nastąpiło w odpowiedzi na wnioski posiadaczy działek na tym terenie. Kierunek zagospodarowania ustalony w obowiązującym studium jest zgodny z tymi wnioskami, a zatem nie ma powodów, by ich nie uwzględnić. Argument taki jak „rozproszenie zabudowy” w rejonie ul. Ferta, rozumianej jako pojedyncze budynki w otoczeniu terenów niezagospodarowanych, jest niewystarczający. Opisany stan istniejący jest stanem przejściowym, ponieważ tereny te są przeznaczone na cele budowlane, więc w przyszłości nastąpią tu kolejne inwestycje budowlane. Problemy związane z własnością sieci infrastruktury technicznej, czy też brakiem tych sieci, również nie są wystarczającą przesłanką do ustalenia zakazu zabudowy na przedmiotowym terenie. W odniesieniu do sieci infrastruktury technicznej plan dopuszcza ich rozbudowę oraz przebudowę i nie rozstrzyga kwestii własnościowych w tym zakresie;
- 15) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **15** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej pozostawienia w dotychczasowym kształcie terenu sportu i rekreacji, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem US (obejmującego w całości działkę nr 3238/15 i część działki nr 4994/206), który w projekcie planu został przeznaczony pod teren o symbolu 5MNW. Zasadniczą cechą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest prywatna przestrzeń rekreacyjna. Wobec tego urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni rekreacyjnej wśród takiej zabudowy, w dodatku na obrzeżach osiedla i skrajnych peryferiach miasta, nie ma wystarczającego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego. Współdzielona przestrzeń rekreacyjna jest bardziej preferowana np. w obszarach ważniejszych ciągów komunikacyjnych i zabudowy

wielorodzinnej, czyli tam, gdzie występuje wielu potencjalnych użytkowników, a w związku z tym jest znaczące zapotrzebowanie na tego typu funkcję oraz sens ponoszenia kosztów ich utrzymania;

- 16) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **16** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Lawendowej, ul. Stokrotkowej i ul. E. Ferta. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż trzech wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 17) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **17** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej wykluczenia zabudowy od strony południowej wzdłuż ul. E. Ferta, na terenie o symbolu 15MNW. Przeznaczenie terenu o symbolu 15MNW pod zabudowę mieszkaniową nastąpiło w odpowiedzi na wnioski posiadaczy działek na tym terenie. Kierunek zagospodarowania ustalony w obowiązującym studium jest zgodny z tymi wnioskami, a zatem nie ma powodów, by ich nie uwzględnić. Argument taki jak „rozproszenie zabudowy” w rejonie ul. Ferta, rozumianej jako pojedyncze budynki w otoczeniu terenów niezagospodarowanych, jest niewystarczający. Opisany stan istniejący jest stanem przejściowym, ponieważ tereny te są przeznaczone na cele budowlane, więc w przyszłości nastąpią tu kolejne inwestycje budowlane. Problemy związane z własnością sieci infrastruktury technicznej, czy też brakiem tych sieci, również nie są wystarczającą przesłanką do ustalenia zakazu zabudowy na przedmiotowym terenie. W odniesieniu do sieci infrastruktury technicznej plan dopuszcza ich rozbudowę oraz przebudowę i nie rozstrzyga kwestii własnościowych w tym zakresie;
- 18) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **18** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej pozostawienia w dotychczasowym kształcie terenu sportu i rekreacji, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem US (obejmującego w całości działkę nr 3238/15 i część działki nr 4994/206), który w projekcie planu został przeznaczony pod teren o symbolu 5MNW. Zasadniczą cechą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest prywatna przestrzeń rekreacyjna. Wobec tego urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni rekreacyjnej wśród takiej zabudowy, w dodatku na obrzeżach osiedla i skrajnych peryferiach miasta, nie ma wystarczającego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego. Współdzielona przestrzeń rekreacyjna jest bardziej preferowana np. w obszarach ważniejszych ciągów komunikacyjnych i zabudowy wielorodzinnej, czyli tam, gdzie występuje wielu potencjalnych użytkowników, a w związku z tym jest znaczące zapotrzebowanie na tego typu funkcję oraz sens ponoszenia kosztów ich utrzymania;
- 19) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **19** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie ustalenia obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Lawendowej, ul. Stokrotkowej i ul. E. Ferta. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż trzech wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 20) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **20** na liście nieuwzględnionych uwag, w zakresie wyznaczenia linii zabudowy wzdłuż ul. Lawendowej oraz ul. Stokrotkowej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie wyznaczenia innej niż ustalona w projekcie planu linii zabudowy od ul. Lawendowej i Stokrotkowej. Wnosząca uwagę nie doprecyzowała rodzaju linii zabudowy. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za niecelowe, tym bardziej wybiórczo wzdłuż dwóch wskazanych ulic. Obowiązujące linie zabudowy stosuje się zazwyczaj na terenach przylegających do ulic i placów mających istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznej lub gdy uwarunkowania, takie jak układ ulic i wielkość terenów, determinujące wydzielanie nieregularnych i zbyt dużych powierzchniowo działek, mogą spowodować chaotyczną lokalizację budynków. Zarówno na wymienionych terenach, jak i na podobnych w najbliższym otoczeniu, takie uwarunkowania nie występują. Ponadto na obszarze objętym projektem planu na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy.



6. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykazy wszystkich uwag złożonych do projektu planu zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej.

7. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”:

- 1) budowa dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 13KDD i 14KDD;
- 2) budowa ciągów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolem KP;
- 3) realizacja terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP i 13ZP;
- 4) realizacja części terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 14ZP i 15ZP;
- 5) rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia na terenach, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. Ostateczny koszt realizacji zadań wskazanych w pkt 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Strzelce Opolskie w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/58/2024  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 30 października 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), dane przestrzenne w postaci cyfrowej.**