Projekt

z dnia 12 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz

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 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXX/547/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz 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 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz", zwany dalej planem, obejmujący grunty położone w obrębach ewidencyjnych Grodzisko i Rozmierz.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym część graficzną 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) wymiar określający w metrach odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren lub pas drogowy;

6) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;

7) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od istniejącego cmentarza;

8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;

9) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, wraz z numerem, wpisane do rejestru zabytków;

10) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, wraz z numerem, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

11) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

12) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”;

13) korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym – dolina rzeki Sucha;

14) korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym – Bory Stobrawskie - Lasy Raciborskie o kodzie KPd-16A;

15) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

16) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;

17) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV.

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

1) granica administracyjna gminy;

2) granica obrębów ewidencyjnych;

3) granica obszaru znajdującego się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”;

4) granica obszaru znajdującego się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie” – pokrywa cały obszar objęty planem.

§ 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 m²;

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych 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 osóbz niepełnosprawnościami – 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) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

10) **przeznaczenie** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji;

11) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie, o którym mowa w pkt 10, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji;

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) **U-P** – tereny usług lub produkcji;

5) **U-RZM –** tereny usług lub zabudowy zagrodowej;

6) **KDG** – tereny dróg głównych;

7) **KDL** – tereny dróg lokalnych;

8) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;

9) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

10) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

11) **RN-WS** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych;

12) **RNL** – tereny łąk i pastwisk;

13) **RZM –** tereny zabudowy zagrodowej;

14) **RZP –** tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

15) **WS –** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

16) **L** – tereny lasu;

17) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

18) **CC –** teren cmentarza czynnego.

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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, maksymalną wysokość

zabudowy, 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 linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z wyjątkiem budynków;

5) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MNW**, **MNW-U**, **U-P**, **U-RZM** i **RZM** dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące.

§ 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 symbolem literowym **U-P** 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) część obszaru objętego 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 z późn. zm.), w zasięgu którego odpowiednie zakazy i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określa wyżej wymieniona uchwała wraz z przepisami ustawy o ochronie przyrody;

3) uwzględnia się następujące korytarze ekologiczne:

a) o znaczeniu regionalnym – dolina rzeki Sucha,

b) o znaczeniu krajowym – Bory Stobrawskie - Lasy Raciborskie o kodzie KPd-16A;

4) na terenach w zasięgu korytarzy ekologicznych, o których mowa w pkt 3, ustala się:

a) nakaz zachowania pasów roślinności, w tym zadrzewień śródpolnych, wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków i dróg,

b) zakaz lokalizacji budowli rolniczych i budynków gospodarczych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1U-RZM** i **4RZM**,

c) dopuszczenie zadrzewienia i zalesienia gatunkami rodzimymi, zgodnie z roślinnością potencjalną i cechami siedliska, w tym zielenią łęgową,

d) zakaz prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego;

5) 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 zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 28 ust. 3 pkt 2,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- przedsięwzięć polegających na budowie dróg i infrastruktury technicznej,

- chowu i hodowli zwierząt zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały,

- produkcji na terenach oznaczonych symbolem literowym **U-P**;

6) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie” dopuszcza się realizację przedsięwzięć, o których mowa w pkt 5 lit. b, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody (w tym pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych) i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;

7) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji:

a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,

b) biogazowni, z wyjątkiem mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii.

2. **Zasady kształtowania krajobrazu** ustalono:

1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) 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) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu – kapliczka słupowa oraz pomnik krzyża przy ul. Wolności;

2) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony – należy zachować istniejącą formę obiektów z dopuszczeniem prac renowacyjnych oraz przeniesienia w inne miejsce, jeżeli wynika to z potrzeb przebudowy układu komunikacyjnego;

3) uwzględnia się następujące stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w rejestrze zabytków archeologicznych (A-1082/98), którego lokalizację wskazano na rysunku planu – nr 7 – miejsce produkcji (epoka żelaza), lokalizacja przybliżona;

4) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

a) nr ewid. 2 – ślad osadnictwa (neolit),

b) nr ewid. 9 – ślad osadnictwa (epoka kamienia),

c) nr ewid. 12 – punkt osadniczy (średniowiecze),

d) nr ewid. 13 – punkt osadniczy (średniowiecze),

e) nr ewid. 19 – punkt osadniczy (średniowiecze),

f) nr ewid. 26 – ślad osadnictwa (epoka kamienia) i punkt osadniczy (średniowiecze),

g) nr ewid. 29 – punkt osadniczy (średniowiecze),

h) nr ewid. 30 – punkt osadniczy (średniowiecze),

i) nr ewid. 32 – punkt osadniczy (nieokreślony),

j) nr ewid. 33 – punkt osadniczy (nieokreślony),

k) nr ewid. 34 – punkt osadniczy (średniowiecze), punkt osadniczy (pradzieje) i punkt osadniczy (późny neolit);

5) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3 i 4, oraz część strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego udokumentowanego o potwierdzonej lokalizacji, ujętego w rejestrze zabytków archeologicznych pod nr 3 (A-1085/98), którego lokalizacja znajduje się poza obszarem objętym planem;

6) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5, ustala się następujące zasady ochrony – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1ZP** i **2KDG**, 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, 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 oznaczone na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej o szerokości 50 m oraz 150 m od granic istniejącego cmentarza, dla których szczególne zasady zagospodarowania określono w § 11 pkt 6 i 7;

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 terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem literowym **MN**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 600 m^2;

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

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m^2;

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

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m^2;

4) na terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem literowym **U-P**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m^2;

5) na terenach usług lub zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem literowym **U-RZM**, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m^2;

6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynosi 90° z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-5 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 przepisy odrębne;

2) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **RN**, **RN-WS**, **RNL**, **WS** i **ZP** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;

3) na terenach oznaczonych symbolem literowym **RNL** obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych;

4) ustala się strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 11 m od osi linii w obie strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej;

5) ustala się strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 7 m od osi linii w obie strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej;

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;

8) w liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolem literowym **U-P** ustala się granice stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w których nakazuje się ograniczyć wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 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 i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w ustaleniach szczegółowych uchwały:

   a) droga klasy głównej w ciągu drogi powiatowej nr 1815O oznaczona symbolem **1KDG**,

   b) droga klasy głównej w ciągu drogi powiatowej nr 1807O oznaczona symbolami: **2KDG**, **3KDG** i **4KDG**,

   c) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1848O oznaczona symbolem **2KDL**,

   d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej nr 105304O oznaczona symbolem **1KDL**,

   e) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**,

   f) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR** i **14KR**, niebędące drogami publicznymi;

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, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;

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 mocy zainstalowanej elektrycznej:

      - do 1 MW na terenach o symbolu literowym **U-P**,

      - do 100 kW na terenach o symbolach literowych **U-RZM** i **RZM**,

      - odpowiedniej dla mikroinstalacji na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MNW**, **MNW-U** i **RZP**;

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, z wykluczeniem terenów w zasięgu stref sanitarnych 50 m i 150 m od istniejącego cmentarza, o których mowa w § 11 pkt 6 i 7,

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 jej braku – powierzchniowo w teren lub do zbiorników retencyjno-odparowujących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) 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,

c) 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:

a) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

b) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych i pomp ciepła, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 150 kW;

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 **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej.

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:

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°,

c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń: wykuszy, tarasów, wejść, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla pozostałej zabudowy – 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych wolnostojących – 15 m,

b) pojedynczych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – 10 m,

c) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;

8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

9) 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 m² powierzchni użytkowej usług,

c) nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW** i **10MNW**, 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. 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 lub wielospadowych,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°,

c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń: wykuszy, tarasów, wejść, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla 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 – 0,35;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;

8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

9) 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 m² powierzchni użytkowej usług,

c) nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U** i **6MNW-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. W zabudowie, o której mowa w ust. 1 pkt 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 mieszkaniowo-usługowych.

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 lub wielospadowych,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°,

c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń: wykuszy, tarasów, wejść, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla 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;

8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4.

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 m² 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 nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 18. 1. Ustala się **tereny usług lub produkcji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P** i **3U-P**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi, z wykluczeniem: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia;

2) produkcja, to jest obiekty produkcji przemysłowej, składy i magazyny, z wykluczeniem: elektrowni wiatrowych i przemysłu portowego;

3) uzupełniające: elektrownie słoneczne o mocy zainstalowanej elektrycznej do 1 MW oraz magazyny energii.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – realizacja przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 3, jest możliwa, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, której konieczność przeprowadzenia stwierdzono w toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, prowadzonego w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę, chiropterofaunę i krajobraz.

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 jednospadowych, symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, płaskich lub łukowych,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 15°÷35°,

c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 15 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) dla pozostałej zabudowy – 35 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 50 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25.

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 parkowana 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

d) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego pod elektrownie fotowoltaiczne;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny usług lub zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-RZM** i **2U-RZM**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi, z wykluczeniem: handlu detalicznego, hurtowego i wielkopowierzchniowego, kultu religijnego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;

2) zabudowa zagrodowa.

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie:

a) do 60 DJP na terenie oznaczonym symbolem **1U-RZM**,

b) do 40 DJP na terenie oznaczonym symbolem **2U-RZM**.

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 lub wielospadowych, z dopuszczeniem dachów płaskich lub łukowych na budynkach garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°÷45°,

c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń: wykuszy, tarasów, wejść, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla budynków: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych – 10 m,

c) dla budowli rolniczych – 15 m,

d) dla pozostałej zabudowy – 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych – 17 m,

b) budynków usługowych – 25 m,

c) budynków: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych – 30 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

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 m² 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 nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny dróg głównych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **2KDG**, **3KDG** i **4KDG**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej.

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

1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 m do 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;

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

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, 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 10 m do 22 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;

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

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**, 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 6 m do 26 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;

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

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR** i **14KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 m do 17 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m;

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

a) miejsc postojowych,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **7RN**, **8RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **13RN**, **14RN**, **15RN**, **16RN**, **17RN**, **18RN**, **19RN**, **20RN**, **21RN** i **22RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie – grunty rolne z zakazem zabudowy.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – drogi transportu rolnego i leśnego, rowy melioracyjne i infrastrukturę techniczną.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budowli – 12 m;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN-WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) grunty rolne z zakazem zabudowy;

2) wody powierzchniowe śródlądowe, zbiornik retencyjny.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – drogi transportu rolnego i leśnego, rowy melioracyjne, budowle i urządzenia hydrotechniczne, infrastrukturę techniczną i zieleń naturalną.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budowli – 12 m;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNL**, **2RNL**, **3RNL**, **4RNL**, **5RNL**, **6RNL**, **7RNL**, **8RNL**, **9RNL**, **10RNL**, **11RNL**, **12RNL**, **13RNL**, **14RNL**, **15RNL**, **16RNL**, **17RNL**, **18RNL**, **19RNL** i **20RNL**, dla których obowiązuje przeznaczenie – łąki i pastwiska.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – drogi transportu rolnego i leśnego, wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne i infrastrukturę techniczną.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budowli – 12 m;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM** i **8RZM**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa zagrodowa.

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie:

a) do 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **3RZM**, **4RZM**, **5RZM** i **6RZM,**

b) do 120 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **7RZM** i **8RZM**.

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 lub wielospadowych, z dopuszczeniem dachów płaskich lub łukowych na budynkach garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°÷45°,

c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń: wykuszy, tarasów, wejść, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla budynków: garażowych, gospodarczych i magazynowych – 10 m,

c) dla budynków inwentarskich: na terenie oznaczonym symbolem 8RZM – 15 m, na pozostałych terenach – 10 m,

d) dla budowli rolniczych – 15 m,

e) dla pozostałej zabudowy – 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 17 m,

b) budynków: garażowych, gospodarczych i magazynowych – 30 m,

c) budynków inwentarskich:

- na terenie oznaczonym symbolem 8RZM – 45 m,

- na pozostałych terenach – 30 m,

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

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 m² powierzchni użytkowej usług,

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 nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZP**, **2RZP** i **3RZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa inwentarska w zakresie produkcji zwierzęcej, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **1RZP** i **2RZP**;

2) budowle rolnicze, wiaty oraz magazyny związane z gospodarką rolną.

2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego i hurtowego związanego z działalnością rolniczą, rzemieślnicze i biurowe, wbudowane w budynkach wchodzących w skład gospodarstwa, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie:

1) do 100 DJP na terenie oznaczonym symbolem **2RZP**;

2) do 250 DJP na terenie oznaczonym symbolem **1RZP**, jeżeli przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody, w tym pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

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 lub wielospadowych, płaskich lub łukowych,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°÷45°,

c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń wykuszy i wejść;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków inwentarskich – 12 m,

b) dla magazynów – 7 m,

c) dla budowli rolniczych – 12 m,

d) dla pozostałej zabudowy – 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 40 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

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:

a) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach inwentarskich i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 29. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS**, **12WS** i **13WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie – śródlądowe wody powierzchniowe.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – rowy melioracyjne, budowle i urządzenia hydrotechniczne, drogi transportu rolnego i leśnego, infrastrukturę techniczną i zieleń naturalną.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki wodnej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budowli – 12 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się **tereny lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L**, **11L**, **12L**, **13L**, **14L**, **15L**, **16L**, **17L** i **18L**, dla których obowiązuje przeznaczenie – lasy.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – drogi leśne, parkingi leśne i urządzenia turystyczne oraz sieci infrastruktury turystycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.

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

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych lub mansardowych oraz 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 zadaszeń: wykuszy, tarasów, wejść, ganków i werand;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe w przypadku dachów innych niż płaskie,

b) dla budowli – 60 m,

c) dla pozostałej zabudowy – 6 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 20 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6.

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 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

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 nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) zieleń urządzona;

2) uzupełniające: terenowe urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna związana z przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) uzupełniające nasadzenia zieleni wysokiej należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

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

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

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6.

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) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w granicach terenu;

2) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania;

3) w ramach miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32. 1. Ustala się **teren cmentarza czynnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – cmentarz czynny.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – wyłącznie budynki związane z funkcjonowaniem cmentarza.

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

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub mansardowych,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷65°,

c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

2) ograniczenia określone w pkt 1 nie dotyczą wiat oraz zadaszeń: wejść, wykuszy i ganków;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 15 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) dla pozostałej zabudowy – 6 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4.

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) 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni cmentarza;

2) do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem **2KDG**;

3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 33. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 traci moc Uchwała Nr LIV/425/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 14 grudnia 2010 r. Nr 146, poz. 1736).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 35. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA CZĘŚCI WSI GRODZISKO I ROZMIERZ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia ..... 2025 r.

N

0 100 250 500m

skala 1:2000

PUWG: 2000 strefa 6 (EPSG 2177)
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodzi z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich,
licencja nr: GKN.6642.509.2024_1611_P z dnia 14.06.2024 r.

LEGENDA

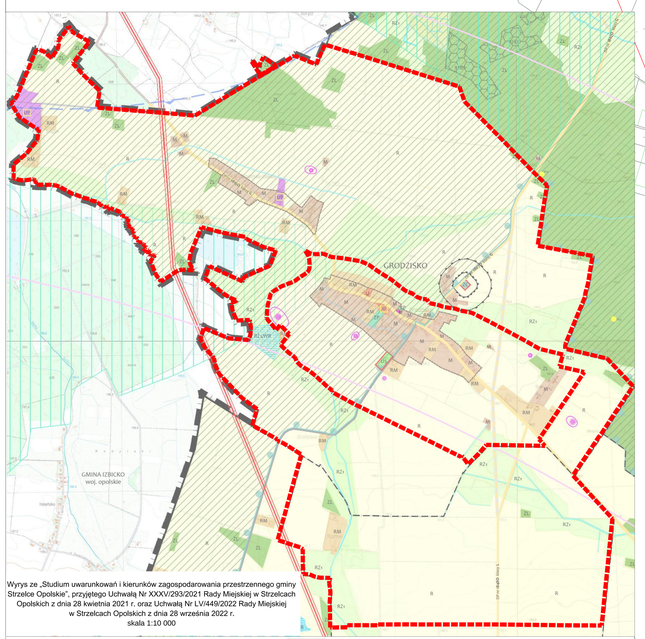
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U-P – TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- U-RZM – TERENY USŁUG LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDG – TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
- KDL – TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD – TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN – TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RN-WS – TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- RNL – TERENY ŁĄK I PASTWISK
- RZM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP – TERENY PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L – TERENY LASU
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- CC – TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAR OKREŚLAJĄCY W METRACH ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TEREN LUB PAS DROGOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 50 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 150 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
- 7 – STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI, WRAZ Z NUMEREM, WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 2 – STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI, WRAZ Z NUMEREM, WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDECJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „LASY STOBRAWSKO - TURAWSKIE"
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU REGIONALNYM - DOLINA RZEKI SUCHA
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU KRAJOWYM - BORY STOBRAWSKIE – LASY RACIBORSKIE O KODZIE KPs-16A
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV / ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRANICA OBSZARU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 333 „ZBIORNIK OPOLE - ZAWADZKIE"

GRANICA OBSZARU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 335 „ZBIORNIK KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" - POKRYWA CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM



Wyrys ze „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. oraz Uchwałą Nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.
skala 1:10 000

- granica obszaru objętego planem
- M – OBSZAR MIESZKANIOWY
- RM – OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- UP – OBSZAR USŁUGOWO-PRODUKCYJNY
- R – OBSZAR ROLNY
- WR – OBSZAR PROJEKTOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH
- RZ1 – OBSZAR DOLINNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- ZL – OBSZAR LASÓW
- ZC – OBSZAR CMENTARZY
- M SPE / RM SPE / UP SPE – OBSZARY DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI MAŁYCH INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (symbol obszaru otoczony żółtą ramką)
- GRANICA STREFY ZWARTEJ ZABUDOWY WSI
- GZWP nr 333 – GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) nr 333 "Zbiornik Strzelce Opolskie - Zawadzkie"
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE"
- KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINNY O ZNACZENIU REGIONALNYM
- CIEKI WODNE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW wraz z numerem wpisu oraz zasięgiem
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW stanowisko punktowe / stanowisko obszarowe wraz z zasięgiem
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA w odległości 50m i 150m
- IZOCHRONY LOTNICZEJ INFRASTRUKTURY NAZIEMNEJ (LUN)
- PROJEKTOWANE DROGI POWIATOWE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 2 x 110 kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNOLOGICZNĄ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2025 r.

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 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz, 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 gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz" (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2025 r. do 28 maja 2025 r. z możliwością składania uwag do dnia 11 czerwca 2025 r.

3. Podczas 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 5 uwag.

4. Burmistrz Strzelec 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 2 uwag oraz nieuwzględnieniu w całości 3 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 w całości uwagi wpisanej pod numerem **1** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej zwiększenia obsady zwierząt do 399 DJP. Powodem nieuwzględnienia uwagi jest niezgodność z ustaleniami Studium, które na obszarze oznaczonym na rysunku Studium symbolem „RM – obszar zabudowy zagrodowej" ograniczają obsadę zwierząt do maksimum 120 DJP na terenach położonych poza zwartą zabudową wsi;

2) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **2** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek z terenów rolnych z zakazem zabudowy na teren umożliwiający realizację inwestycji fotowoltaicznych powyżej 1000 kW oraz magazynów energii, bądź dopuszczenia realizacji inwestycji OZE wraz z magazynem energii jako dopuszczalnego sposobu użytkowania w ramach funkcji uzupełniającej. Powodem nieuwzględnienia uwagi jest niezgodność z ustaleniami Studium, które wprost wykluczają na tym obszarze realizację „instalacji odnawialnych źródeł energii". W ramach obszaru oznaczonego na rysunku Studium symbolem „R – obszar rolny" dopuszcza się jedynie „wyznaczanie w planie miejscowym terenów dopuszczonej lokalizacji urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 2 MW w zakresie fotowoltaiki, jeżeli przed wejściem w życie planu miejscowego zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę dla takiej inwestycji, wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu". Na przedmiotowych działkach nie zostało wydane pozwolenie na budowę dla takiej inwestycji.

3) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **3** na liście nieuwzględnionych uwag, dotyczącej przeznaczenia części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i infrastrukturę techniczną. Powodem nieuwzględnienia uwagi jest niezgodność z ustaleniami Studium, które na proponowanym do wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obszarze (wzdłuż ulicy Głównej) określają kierunek zagospodarowania „R – obszar rolny", bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

6. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2025 r.

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 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. W projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz" nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego należących do zadań własnych gminy.

2. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak w zapisach planu nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w 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 z późn. zm.), w postaci cyfrowej.