

**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 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 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 osób 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 ład 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 łągową,
  - 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 pełnią 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 ład 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 niezinventaryzowanych 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 szczególne 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - 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 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 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  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - 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 m<sup>2</sup> 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  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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  $30^{\circ} \div 65^{\circ}$ ,
  - 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 m<sup>2</sup> 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.



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.



## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

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

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz przystąpiono w dniu 28 czerwca 2023 r. podejmując Uchwałę Nr LXX/547/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich.
2. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów przejściowych, tj. 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.) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Jednocześnie przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem wynoszącą około 909 ha, obejmującą w głównej mierze grunty rolne, projekt planu sporządzono w skali 1:2000, z wykorzystaniem map zasadniczych w postaci wektorowej, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:
    - a) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
    - b) koncentrację terenów nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenach bezpośrednio przylegających do istniejących dróg publicznych wraz z obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, charakteryzujących się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia opisane w ppkt 1;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez:
    - a) określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad gospodarki odpadami oraz zasad zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
    - b) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” odgrywającego strategiczną rolę w zaopatrzeniu w wodę województwa opolskiego, podlegającego najwyższej ochronie ONO (Obszar Najwyższej Ochrony), gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych,
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, podlegającego wysokiej ochronie (Obszar Wysokiej Ochrony), gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych,
- c) uwzględnienie obszarowych form ochrony przyrody, tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”,
  - d) uwzględnienie obszarów cennych przyrodniczo, tj. korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym – dolina rzeki Sucha i o znaczeniu krajowym – Bory Stobrawskie - Lasy Raciborskie o kodzie KPd-16A,
  - e) ochronę gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych i gruntów leśnych poprzez ustalenie odpowiednio – rolnego lub leśnego sposobu zagospodarowania, z dopuszczeniem niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - f) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - g) wprowadzenie zakazu:
    - lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
    - składowania i termicznego przetwarzania odpadów,
    - lokalizacji biogazowni, z wyjątkiem mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1411) – poprzez:
    - a) wyznaczenie terenów dróg publicznych o szerokości odpowiedniej dla realizacji elementów urządzenia drogi, tj. chodniki i ścieżki rowerowe,
    - b) zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami na terenach przestrzeni publicznych 1ZP i 2KDG,
    - c) linie zabudowy, których przekroczenie dopuszcza się przez pochylnie i rampy dla osób z niepełnościami,
    - d) określenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie terenów rozwoju nowej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej;
  - 7) prawo własności – poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z innymi przepisami kształtują to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
  - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem terenem o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców są tereny dróg publicznych, a także zieleni urządzonej;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, w tym przez jego udostępnienie w BIP, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag do projektu planu;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
    - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 27(1288) z okresu 2 - 8 lipca 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu oraz sołectw Grodzisko i Rozmierz), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu,
    - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do projektu planu w terminie do dnia 23 lipca 2024 r.,
    - c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 17(1330) z dnia 29.04.2025 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu oraz sołectw Grodzisko i Rozmierz), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, jak też wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.05.2025 r. do 28.05.2025 r.,
    - d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich oraz udostępnienie go na stronie internetowej BIP, a także zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 12 maja 2025 r.,
    - e) wyznaczenie w ogłoszeniach terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do dnia 11 czerwca 2025 r.);
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Burmistrz Strzelec Opolskich, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 7 maja 2025 r. do 28 maja 2025 r.

W ramach wyłożenia, o którym mowa powyżej, wniesiono 5 uwag, które Burmistrz Strzelec Opolskich rozpatrzył zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Przy rozpatrywaniu wniesionych uwag organ brał pod uwagę interes publiczny i interes prywatny oraz obowiązujące przepisy prawa, a także:

- dotychczasowy sposób zagospodarowania,
- prawo własności,
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią,
- wymagania ochrony środowiska,
- ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Strzelce Opolskie.

W rezultacie 2 uwagi uwzględniono w całości i 3 uwagi nie uwzględniono w całości, w związku z czym dokonano ponownego uzgodnienia projektu planu w niezbędnym zakresie. Nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, z uwagi na mało znaczące zmiany, brak przesłanek do wystąpienia oddziaływania na tereny sąsiednie i naruszenia interesu osób trzecich.

Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również nie ma potrzeby rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednakże występują uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym określone w Planie zagospodarowania województwa opolskiego, tj.:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” odgrywający strategiczną rolę w zaopatrzeniu w wodę województwa opolskiego, podlegający najwyższej ochronie ONO (Obszar Najwyższej Ochrony), gromadzący wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, podlegający wysokiej ochronie (Obszar Wysokiej Ochrony), gromadzący wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych.

Powyższe uwarunkowania zostały zweryfikowane i odpowiednio uwzględnione w projekcie planu.

5. Wydzielając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę uwzględniono:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego – poprzez określenie wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
  - 2) efektywne gospodarowanie przestrzenią – poprzez dążenie do zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
  - 3) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez racjonalne wykorzystanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.
6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan opracował następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - 1) „Inwentaryzację urbanistyczną”;
  - 2) „Analizę opracowania ekofizjograficznego gminy Strzelce Opolskie”;
  - 3) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz”;
  - 4) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz”.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w pkt 3 ppkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez umożliwienie wykorzystania potencjalnego

dostępu terenów do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, adekwatnie dla planowanej zabudowy.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Dla niewielkiej części obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje od dnia 14 stycznia 2011 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko”, przyjęty Uchwałą 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).

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr LI/420/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie i aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Strzelce Opolskie, obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko”, o którym mowa powyżej, zachowuje aktualność (§ 2 pkt 1 Uchwały).

W dniu 14 czerwca 2023 r. Burmistrz Strzelce Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (pismo Nr A.6721.42.13.2023), w której wykazał zasadność przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego.

W związku z powyższym sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko i Rozmierz jest zasadne.

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tj. zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, a także poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych o szerokości odpowiedniej do realizacji chodników i innych elementów urządzenia drogi, ustalenie możliwości przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przez pochylnie i rampy dla osób z niepełnosprawnościami, czy określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Według „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz”, realizacja planu zapewni gminie potencjalny dochód w postaci podatku od nieruchomości, udziału w podatku od osób fizycznych oraz renty planistycznej. Najważniejsze wnioski, wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia projektu planu, można ująć w następujących punktach:

- 1) wprowadzenie w życie projektowanych ustaleń powinno z czasem przyczynić się do zabudowy budynkami mieszkalnymi lub obiektami związanymi z aktywnością gospodarczą niektórych dotychczas niezabudowanych gruntów. Ponadto projekt planu dopuszcza na części terenów pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego. Spowoduje to w konsekwencji przyrost wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatków od nieruchomości, przy czym są to wpływy zazwyczaj długotrwałe, rosnące co do wartości wraz z upływem czasu i zwykle dość łatwe do egzekucji;
- 2) w pierwszych latach prognozy głównym źródłem przychodów do budżetu gminy powinny być wpływy związane z obrotem nieruchomości (opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilnoprawnych), ponieważ wejście w życie ustaleń nowego planu spowoduje znaczny

wzrost wartości niektórych nieruchomości nim objętych. Należy jednak pamiętać, że wpływy, o których tutaj mowa, mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu wejścia w życie planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić;

- 3) w okresie prognozy (sześć kolejnych lat po wejściu w życie ustaleń planu) prawdopodobne są również wpływy z tytułu opłat adiacenckich będących skutkiem wzrostu wartości niektórych nieruchomości, wywołanego ich podziałami geodezyjnymi;
- 4) nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, które byłyby skutkami finansowymi uchwalenia analizowanego projektu planu.

**ARCHITEKT MIEJSKI**  
  
*mgr inż. arch. Magdalena Wolańska*

**Lista nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz**

Lp.	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego uwaga dotyczy, oraz treść uwagi	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi
1	2	3	4
1.	Antoni Nocon	Działka nr 74/3, obręb Rozmierz, teren o symbolu 8RZM (teren zabudowy zagrodowej)  Proponowana zmiana w ustaleniach (§ 27 ust. 3 pkt 2 lit. b uchwały): - zwiększenie obsady zwierząt do 399 DJP.	<b>Uwaga w całości nieuwzględniona.</b>  Nie uwzględnia się uwagi z powodu niezgodności 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.	PVE 279 Sp. z o.o.	Działki nr 211/1 i 211/2, obręb Rozmierz, teren o symbolu 18RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy)  Proponowana zmiana w ustaleniach (§ 24 uchwały): - zmiana przeznaczenia działek z terenów rolnych z zakazem zabudowy na teren umożliwiający realizację inwestycji fotowoltaicznych powyżej 1000 kW oraz magazynów energii, bądź - dopuszczenie realizacji inwestycji OZE wraz z magazynem energii jako dopuszczalnego sposobu użytkowania w ramach funkcji uzupełniającej (18RN).	<b>Uwaga w całości nieuwzględniona.</b>  Nie uwzględnia się uwagi z powodu niezgodności 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 „wyznaczenie w planie miejscowym terenów dopuszczanej 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.	Łukasz Mróz	Część działki nr 93/1, obręb Grodzisko, teren o symbolu 5RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy)  Proponowana zmiana w ustaleniach: - przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i infrastrukturę techniczną.	<b>Uwaga w całości nieuwzględniona.</b>  Nie uwzględnia się uwagi z powodu niezgodności 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.

Z up. BURMISTRZA

Mariusz Kurzeja  
Z up. BURMISTRZA



Strzelce Opolskie, dnia 18 sierpnia 2025 r.

**Pan Bogdan Małycha  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Strzelcach Opolskich  
w miejscu**

Proszę o skierowanie pod najbliższe obrady sesji Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz.

Projekt planu miejscowego zostanie przedstawiony na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Majątku Gminy.

W świetle zapisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) procedura formalno-prawna sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz została zakończona.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z ww. ustawą.

W związku z powyższym projekt planu miejscowego może być skierowany pod obrady Rady Miejskiej w celu jego uchwalenia.

W załączeniu:

- uzasadnienie do uchwały
- projekt planu miejscowego składający się z:  
uchwały; rysunku planu; rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu; rozstrzygnięcia 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; dane przestrzenne
- lista nieuwzględnionych uwag

Z up. BURMISTRZA  
*Mariusz Kurzeja*  
Z-ca BURMISTRZA

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) Aa

