

Strzelce Opolskie, dnia 9 lipca 2025 r.

Pan
Tomasz Grębski
GRĘBSKI Sp. z o.o.
ul. Ogrodowa 2/7
48-300 Nysa

Dotyczy: wniosku z dnia 1 lipca 2025 r. o wydanie wypisu i wrysu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie” dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 1926/5 położonej w miejscowości Strzelce Opolskie.

Zgodnie z opracowaniem „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie**”, przyjętym 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.:

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1926/5** położona w miejscowości **Strzelce Opolskie** znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **MU** (obszar mieszkaniowo-usługowy), w granicy strefy zabudowy śródmiejskiej (strefa A).

Ustalenia studium są następujące:

(wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego)



2.2. Kierunki przekształceń i rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej

2.2.a. Strefy rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej

(...)

Pojęcia stosowane w niniejszym Studium w odniesieniu do kierunków przekształceń i rozwoju oraz zasad zagospodarowania przestrzennego zawartych w rozdziale III należy rozumieć w następujący sposób:

- **funkcje usług podstawowych** – są to usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji podstawowej, tworzące lokalne ośrodki usługowe obejmujące: usługi oświaty i wychowania (przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe), usługi opieki (żłobki, kluby dziecięce, dzienne domy opieki nad seniorami), lokalne obiekty kultury (świetlica, biblioteka, klub), lokalne obiekty kultu religijnego, plebanie, usługi zdrowia (lokalne przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne), usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², usługi gastronomii (restauracja, kawiarnia, cukiernia, bar, bistro, pizzeria, pub, stołówka, jadalnia), lokalne targowiska, usługi sportu i rekreacji, usługi administracji i zarządzania nieruchomościami (administracja osiedla, dzielnicy, sołectwa, placówki pocztowe), usługi porządku i bezpieczeństwa publicznego (posterunek policji, ochotnicza straż pożarna, straż miejska), usługi utrzymania

porządku i czystości, inne nieuciążliwe usługi dla ludności (biurowe, informatyczne, projektowe, fryzjerskie, kosmetyczne, szewskie, krawieckie, zegarmistrzowskie, naprawy sprzętu elektronicznego i AGD, usługi instalatorskie, itp.),

- **funkcje usług ponadpodstawowych** – są to usługi o znaczeniu ponadlokalnym (gminnym, powiatowym, regionalnym), z zakresu: administracji i zarządzania, finansów i ubezpieczeń, wymiaru sprawiedliwości i sądownictwa, obsługi prawnej i podatkowej, nauki, oświaty (w tym internaty, bursy), kultury (domy kultury, biblioteki, muzea, kina, teatry, sale widowiskowe, sale wystawiennicze itp.), kultu religijnego (kościół, kaplice, domy parafialne, domy zakonne), zdrowia (szpitale, specjalistyczne usługi medyczne, zakłady opiekuńczo-lecznicze, ratownictwo medyczne), opieki (domy pomocy społecznej, domy dziecka, domy matki z dzieckiem), usług artystycznych i rozrywkowych, porządku i bezpieczeństwa publicznego (komenda policji, komenda straży pożarnej), handlu (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², targowiska plenerowe i hale targowe), gastronomii (restauracje, karczmy, zajazdy, sale weselne), sportu (hala sportowa, stadion, basen, lodowisko, korty tenisowe, strzelnice sportowe itp.), rekreacji i turystyki (w tym inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie⁹¹), hotelarstwa (hotele, motele, pensjonaty, hotele pracownicze), więziennictwa, transportu i komunikacji zbiorowej, poczty i telekomunikacji, infrastruktury i gospodarki komunalnej, itp.,
- **funkcje centrotwórcze** – są to prestiżowe, unikatowe i wyspecjalizowane funkcje usługowe o znaczeniu ponadlokalnym, z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, bankowości i finansów, nauki i szkolnictwa (w tym szkolnictwa wyższego), handlu, turystyki, itp., współistniejące z mieszkalnictwem, które ze względu na swą rangę skupiają się w przewadze w centrum miasta. Funkcje te leżą u podstaw kształtowania śródmieścia i centrum miasta, a ich atrakcyjność przejawia się w sile przyciągania centrum oraz decyduje o wizerunku i randze miasta⁹²,
- **działalność nieuciążliwa** – działalność (produkcja, rzemiosło, usługi) niezaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

⁹¹ Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie

⁹² Opracowanie własne za: M. Nowakowski, Centrum miasta: teoria, projekty, realizacje, Arkady, Warszawa 1990

Tabela 1. Kierunki przekształceń i rozwoju w podziale na strefy

Strefa	Kierunki przekształceń i rozwoju	Obszary funkcjonalne
<p>Strefa zabudowy śródmiejskiej</p> <p>A</p>	<p>Strefa obejmuje obszar śródmieścia rozumianego jako funkcjonalne centrum miasta cechujące się koncentracją funkcji centrotwórczych, zwartą, intensywną zabudową, historycznym układem urbanistycznym oraz ukształtowaną zabudową pierzei ulicznych.</p> <p>W strefie ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wyodrębnienie zabytkowych parków, które włącza się do strefy zieleni, – priorytet ruchu pieszego z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym z dopuszczeniem wyłączenia części dróg z ruchu pojazdów samochodowych, ze szczególnym uwzględnieniem kluczowych obiektów i punktów węzłowych, – kształtowanie placów, ciągów pieszych, terenów zieleni oraz dróg dojazdowych jako przestrzeni publicznych, w tym o charakterze wielofunkcyjnym, – koncentrację funkcji centrotwórczych, 	<p>MW</p> <p>MU</p> <p>M</p> <p>U</p> <p>(UP)</p> <p>UPS</p> <p>IT</p> <p>ZP</p>

	<ul style="list-style-type: none"> –równorzędność funkcji usługowych i mieszkaniowych na obszarach MU, –rewitalizację obszaru, –uwzględnianie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz przyrody, –ochronę układu urbanistycznego „Stare Miasto”, –utrzymanie istniejącego obszaru usług publicznych specjalnych UPS stanowiącego zakład karny, –projektowanie i zagospodarowanie terenów dróg, parkingów i placów publicznych w sposób umożliwiający retencję wód opadowych, –utrzymanie i ochronę istniejącego drzewostanu, w tym w szczególności na obszarze Parku Miejskiego, na Placu Stefana Żeromskiego (platany), w Ogródku Jordanowskim, na Placu Kopernika, na terenie byłej Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Marka Prawego, w pasach dróg publicznych i ciągów pieszych oraz sukcesywne odnawianie drzewostanu, –dążenie do stopniowej likwidacji funkcji produkcyjnej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> –lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium, –zmniejszenie liczby przynależnych miejsc do parkowania, lecz nie więcej niż o 50%, oraz wskazanie miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach i wzdłuż dróg, na zasadach określonych w planach miejscowych, –zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, –zabudowę pierzeją w granicy nieruchomości, –lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie ustalonym dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, –lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w zakresie ustalonym dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych. <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> –lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, –lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na wydrebnionych działkach, na których nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa, –chovu i hodowli zwierząt, –lokalizacji usług w zakresie przechowywania i spalania zwłok. 	
--	--	--

Strefa zwartej zabudowy miasta B	(...)	(...)
Strefa zwartej zabudowy wsi C	(...)	(...)
Strefa usługowa D	(...)	(...)
Strefa przemysłowa E	(...)	(...)
Strefa zieleni F	(...)	(...)
Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej G	(...)	(...)
Strefa lasów H	(...)	(...)

/źródło: opracowanie własne/

(...)

2.3. Kierunki zagospodarowania obszarów funkcjonalnych

2.3.a. Obszary zamieszkania

Tabela 34. Kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszarów zamieszkania

Symbol obszaru	Nazwa obszaru	Kierunki zagospodarowania
----------------	---------------	---------------------------

MW	Obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	(...)
MU	Obszar mieszkaniowo-usługowy	<p>Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, – usługi podstawowe, – usługi ponadpodstawowe, z wyjątkiem: szpitali, więziennictwa, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², – zieleni urządzonej, – drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszo-rowerowe, – garaże podziemne i wielopoziomowe. <p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – na terenach położonych w zabudowie śródmiejskiej należy dążyć do ukształtowania zwartych pierzei ulicznych, podkreślających układ urbanistyczny miasta, – nakaz uwzględniania wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, – na terenach usługowych – kształtowanie przestrzeni publicznych na potrzeby mieszkańców oraz zieleni urządzonej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym, – utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w planach miejscowych obowiązujących przed dniem uchwalenia niniejszego studium, – lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru. <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, – lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², – lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na odrębnych działkach niezwiązanych z zabudową mieszkaniową, – lokalizacji składów i magazynów oraz działalności produkcyjnej,

		–chowu i hodowli zwierząt, – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
M	Obszar mieszkaniowy (...)	
RM	Obszar zabudowy zagrodowej (...)	

⁹³ Na podstawie rozstrzygnięcia Nadzorcze Wojewody Opolskiego Nr IN.1.742.8.2021.KM z dnia 4 czerwca 2021 r. z rodzajów instalacji odnawialnych źródeł energii wykluczone zostały instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

(...)

Źródło: opracowanie własne!

2.4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki oraz zrównoważonego rozwoju, ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, stanowiące wytyczne do określania tych wymagań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Tabela 40. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Symbol obszaru	Funkcje terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]
1	2	3	4	5
MW	Zabudowa wielorodzinna Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe (dopuszczony zakres)	18	45	25
MU	Zabudowa wielorodzinna Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe	18	80 / strefa A 45 / strefy B i C	25
M	Zabudowa jednorodzinna (w tym szeregową) ^a	10 (12) ^a	40 (50)	40 (25) ^a
	Zabudowa wielorodzinna	11	40	30
	Zabudowa zagrodowa (w tym budynki i budowle służące bezpośrednio działalności rolniczej) ^a	10 (15) ^a	50	30
	Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe	12	40	30
	Rzemiosło i produkcja	12	40	20
RM	Zabudowa zagrodowa (w tym budynki i budowle służące bezpośrednio	10 (15) ^a	50	30

	działalności rolniczej) ^a			
	Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe	12	40	30
	Rzemiosło i produkcja	12	40	20
U	Zabudowa wielorodzinna	18 / strefy: A, B i D 15 / strefy C i G	50	25
	Usługi podstawowe			20
	Usługi ponadpodstawowe			20
	Usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²		60	15
	Rzemiosło i produkcja		40	20
US	Usługi sportu i rekreacji Usługi (dopuszczony zakres)	18 / strefy: A, B i D, 12 / strefy C i G	40	40
UPS	Więziennictwo, w tym: zakłady karne, produkcja w ramach zakładu karnego (w tym budowie) ^a	18 (32) ^a	60	10
UP	Usługi ponadpodstawowe (dopuszczony zakres)	18 / strefa A, B, C i G 30 (40) ^a / strefy D i E	60	20
	Usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²		60	15
	Produkcja, składy i magazyny, rzemiosło, obsługa komunikacji (w tym budowie) ^a		60	10
P	Produkcja przemysłowa, Składy i magazyny, Usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , Usługi (dopuszczony zakres) (w tym budowie i instalacje OZE) ^a	50 (120) ^a	80	10
PG	Przemysł górniczy, produkcja, składy i magazyny związane z działalnością górniczą (w tym budowie) ^a	30 (50) ^a	30	10
PE	Produkcja energii (w tym wiatraki na obszarach wyznaczonych na rysunku Studium) ^a	30 (120) ^a	50	50
IT	Infrastruktura techniczna: – elektroenergetyki, – gazownictwa, – wodociągów, – kanalizacji, – telekomunikacji, – gospodarowania odpadami, – ciepłownictwa (w tym budowie) ^a	30 (120) ^a	80	10
KK	Komunikacja kolejowa, zabudowa usługowa, składy i magazyny (w tym budowie) ^a	18 (120) ^a	Nie ustala się	Nie ustala się
ZP	Zieleń urządzone	9	10	80
ZC	Cmentarze	15	20	40
ZD	Zabudowa związana z ogrodami działkowymi	5	10	70

	Usługi (ograniczony zakres)	6	30	60
RU	Produkcja rolna (w tym budowlę) ^a	15 (30) ^a	60	20
RR	Obsługa rolnictwa, w tym budynki i budowlę służące bezpośrednio działalności rolniczej	12	30	30
R	Tereny rolnicze, w tym budowlę rolnicze i budynki inwentarskie	12	Nie ustala się	Nie ustala się
ZL	Lasy, w tym zabudowa związana z gospodarką leśną (w tym dostrzegalnie pożarowe) ^a	15 (60) ^a	Nie ustala się	Nie ustala się
W	Wody	Nie ustala się	Nie ustala się	Nie ustala się

^a wartość podana w nawiasie w kolumnie 3, 4 i 5 dotyczy typu zabudowy podanego w nawiasie w kolumnie 2

/źródło: opracowanie własne/

Ustala się następujące wytyczne stosowania parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w Tabeli 40 na etapie sporządzania planu miejscowego:

- przy ustalaniu wysokości zabudowy na poszczególnych terenach, należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa lotniczego, w tym m.in. w zakresie ochrony lotniczych urządzeń naziemnych,
- utrzymuje się obecną wysokość dominant przestrzennych stanowiących: ratusz wraz z wieżą, wieżę zamkową w Parku Miejskim, wieżę ciśnień, kościoły i wieże kościelne, dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych nowych dominant,
- wysokość zabudowy może być w uzasadnionych wypadkach korygowana w celu dostosowania do lokalnych uwarunkowań, lecz nie więcej niż o 20%,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu,
- w strefie śródmiejskiej dla terenów położonych na obszarach MU oraz U dopuszcza się zmianę wskaźników urbanistycznych w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań, w tym: zwiększenie powierzchni zabudowy do 90%, a także zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 10%. Powyższe dopuszczenie dotyczy w szczególności działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe oraz działek pod obiekty nowe stanowiące uzupełnienie zwartej pierzei ulicznej lub tworzących tą pierzeję,
- na obszarach U wyznaczonych w granicach zwartej zabudowy wsi, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 80% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w nawiązaniu do lokalnych uwarunkowań, w tym stopnia zainwestowania terenu,
- dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na obszarach funkcjonalnych innych niż M i RM, która została dopuszczona do utrzymania i wyznaczenia w planach miejscowych, należy stosować wskaźniki jak dla zabudowy jednorodzinnej na obszarze M,
- w celu zwiększenia adaptacji do zmian klimatu, w planach miejscowych należy, tam gdzie to możliwe, dążyć do ustalania wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wyższym niż wskazany w Tabeli 40,
- wysokość obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenach rolniczych R, w tym słupów energetycznych, telekomunikacyjnych oraz masztów pomiarowych należy w miarę potrzeb ustalić w planie miejscowym,
- wysokość całkowitą turbin wiatrowych (wiatraków), obszary ich lokalizacji oraz strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu ustalono odrębnie, w zapisach dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, na których dopuszczona została ich lokalizacja,

- w przypadku zastosowanego określenia „nie ustala się” – dany parametr lub wskaźnik należy w miarę potrzeb ustalić w planie miejscowym.

2.5. Tereny wyłączone z zabudowy

Wyznacza się następujące tereny objęte zakazem zabudowy:

- chronione na podstawie przepisów odrębnych tereny rezerwatów przyrody „Ligota Dolna”, „Tęczynów” i „Płużnica”,
- tereny zlokalizowane na Obszarze Natura 2000 „Góra Św. Anny”, na których występują płaty chronionych siedlisk przyrodniczych,
- tereny projektowanych stanowisk dokumentacyjnych i użytków ekologicznych,
- tereny gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej, z wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę na rysunku Studium, przy czym zakaz nie dotyczy zabudowy rolniczej oraz inwestycji celu publicznego w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- tereny podmokłych i okresowo podmakających łąk i pastwisk zlokalizowanych w dolnym korytarzu ekologicznym rzeki Jemielnica (Chrzastawa) oraz Kobylec, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej, gospodarki wodnej oraz obiektów służących racjonalnej gospodarce rolnej, która nie wpłynie negatywnie na środowisko,
- obszar zagrożenia geologicznego we wsi Dziewkowice.

2.6. Obszary i zasady ochrony środowiska i przyrody

2.6.a. Obszary i zasady ochrony środowiska

Na obszarze całej gminy, z wyłączeniem obszaru przemysłowego P, obszarów przemysłu górniczego PG, obszarów infrastruktury technicznej i usług komunalnych IT oraz obszaru produkcji rolnej RU w Brzezynie, wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dla części obszarów wprowadzono dodatkowe ograniczenia. Zakaz nie dotyczy dróg, linii kolejowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnej, radiolokacyjnej i radionawigacyjnej.

Na obszarze całej gminy wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć wymagających ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania oraz składowania poza składowiskiem odpadów i termicznego przekształcania odpadów, z wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę.

Dopuszcza się wykorzystanie odpadów obojętnych, budowlano-rozbiórkowych, minerałów oraz niezanieczyszczonej gleby i ziemi do rekultywacji terenów zdegradowanych lub niwelacji terenu, przy czym należy uwzględnić wymogi ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalenia przepisów odrębnych dla stref ochronnych ujęć wody oraz form ochrony przyrody.

Wskazuje się konieczność podjęcia działań zmierzających do:

- rekultywacji terenów zdegradowanych,
- likwidacji i rekultywacji dzikich wysypisk śmieci,
- stosowania zabiegów ograniczających negatywne przekształcenia gleb na skutek erozji,

- zachowania i wzbogacania składu gatunkowego roślin i zwierząt.

Obejmuje się ochroną grunty rolne klas I-III oraz grunty rolne położone w dolinach cieków wodnych stanowiące łąki i pastwiska.

Przyjmuje się jako priorytet poprawę stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- przywrócenie wartości użytkowych wodom rzek i ich dopływów,
- ochronę zbiorników wód podziemnych GZWP: nr 333, 327 i 335 przed zanieczyszczeniami,
- likwidację lub zabezpieczenie wszelkich obiektów zagrażających jakości wód podziemnych i powierzchniowych,
- maksymalne ograniczenie zanieczyszczonych spływów powierzchniowych,
- ograniczenie stosowania nawozów w pasie 50 m od brzegów rzek,
- ograniczenie bezściółkowej hodowli trzody chlewnej.

W odniesieniu do sieci hydrograficznej, w planach miejscowych należy dążyć do przywracania naturalnego charakteru i biegu rzek, w tym z odtwarzaniem ich meandrów. Wskazane jest również ustalanie granic terenów wód płynących według ich faktycznego przebiegu, szczególnie w sytuacji, gdy przebieg ten różni się od granic działek ewidencyjnych.

Korzystanie z wód, w tym pobór wód podziemnych, poprzez istniejące i nowe ujęcia oraz zrzut ścieków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wskazuje się konieczność ochrony terenów narażonych na hałas, głównie pochodzenia komunikacyjnego, poprzez strefowanie zabudowy, wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych przy budowie obiektów chronionych (głównie mieszkaniowych), jak również ograniczanie emisji hałasu u źródła, w tym poprzez budowę obwodnicy miasta Strzelce Opolskie oraz obwodnic miejscowości leżących w ciągu drogi krajowej nr 94.

Wskazuje się konieczność ograniczenia tzw. „niskiej emisji”, w tym poprzez promowanie nowoczesnych, wysokowydajnych źródeł energii cieplnej oraz instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

2.6.b. Obszary i zasady ochrony przyrody

Na terenie gminy Strzelce Opolskie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ustawy o lasach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz prawa międzynarodowego, wchodzące w skład Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCh. Szczegółową charakterystykę poszczególnych obszarów oraz form ich ochrony zawarto w rozdziale II.3.1.

Główne cele ochrony obszarów cennych przyrodniczo to:

- zachowanie najcenniejszych fragmentów przyrody naturalnej, walorów krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego,
- stwarzanie korzystnych warunków do prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych, ich trwałości i zdolności odtwarzania,
- zachowanie i wzbogacanie ekosystemów leśnych i łąkowych z charakterystyczną florą i fauną,
- zachowanie walorów geologicznych i geomorfologicznych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”,
- zachowanie ukształtowanego zespołu kulturowo-krajobrazowego Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”,
- zwiększanie świadomości ekologicznej lokalnych społeczności w zakresie konieczności zachowania bogactwa przyrodniczego.

W granicach poszczególnych obszarów chronionych obowiązują zapisy ustanawiających je aktów prawnych wraz z planami ochrony i planami zadań ochronnych, które wymagają uwzględnienia przy sporządzaniu planów miejscowych, w tym:

Rezerwat przyrody „Ligota Dolna” – chroniony na podstawie Zarządzenia Nr 3/13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 21 stycznia 2013 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Ligota Dolna" (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 306). Celem ochrony jest zachowanie łąk kserotermicznych. Na terenie rezerwatu obowiązują działania ochronne zgodnie z planem ochrony (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 1 sierpnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Ligota Dolna" Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2014 r. poz. 1857).

Rezerwat przyrody „Płużnica” – chroniony na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Płużnica" (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r. poz. 574 i 3381). Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych zbiorowisk buczyn o charakterze zbliżonym do naturalnego. Na terenie rezerwatu obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z planem ochrony (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Płużnica" Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r. poz. 1551).

Rezerwat przyrody „Tęczynów” – chroniony na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 8 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Tęczynów" (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1571). Celem ochrony jest zachowanie drzewostanu buczyny niżowej i grądu subkontynentalnego z rzadkimi i chronionymi gatunkami runa leśnego. Na terenie rezerwatu obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z planem ochrony (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Tęczynów" Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1883).

Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny” – ustanowiony rozporządzeniem Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2006 r. Nr 33, poz. 1134).

Na podstawie § 5 ww. rozporządzenia na obszarze Parku obowiązują następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynów,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświadkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

Zgodnie z zapisami art. 17 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody, ustanowione zakazy nie dotyczą:

- wykonywania zadań wynikających z planu zadań ochronnych,
- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązującym aktem prawnym określającym szczegółowe cele ochrony przyrody oraz stanowiącym podstawę gospodarowania na obszarze Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” jest rozporządzenie Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2009 r. Nr 25 poz. 412).

Obszar siedliskowy sieci Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH 160002 – ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005 r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000.

Zgodnie z art. 33 ustawy o ochronie przyrody, na istniejących i proponowanych obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Plany lub projekty przedsięwzięć o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlegają ocenie oddziaływania na środowisko pod względem ewentualnych skutków w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Zarządzeniem Nr 11/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 13 kwietnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 3878), zmienionym Zarządzeniem Nr 30/12 z dnia 12 listopada 2012 r. oraz Zarządzeniem z dnia 6 grudnia 2019 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002. Głównym celem działań ochronnych jest osiągnięcie właściwego stanu ochrony siedlisk objętych ochroną. Plan określa działania ochronne dla poszczególnych siedlisk, w tym występujących na terenie gminy Strzelce Opolskie płatów siedlisk o kodach:

- 6210 Murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea i ciepłolubne murawy z *Asplenion septentrionalis* *Festucion pallentis*), stanowiące stanowisko priorytetowe gdy występują na nich ważne stanowiska storczyków,
- 8210 Wapienne ściany skalne ze zbiorowiskami *Potentilletalia caulescentis*,
- 9130 Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae* *Fagenion*, *Galio odorati*-*Fagenion*).

Na obszarach chronionych płatów siedlisk przyrodniczych położonych w granicach rezerwatów przyrody oraz obszaru Natura 2000 wprowadza się zakaz zabudowy.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” – objęty ochroną prawną na podstawie Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 414 i 1675). W celu zachowania walorów OChK uchwała wprowadza szereg zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Zapisy uchwały wymagają uwzględnienia przy sporządzaniu planów miejscowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

Pomniki przyrody – obowiązują zasady ochrony określone w uchwałach Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich ustanawiających poszczególne pomniki przyrody, w tym szczególne cele ochrony oraz zakazy właściwe dla danego pomnika.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów – podlegają one ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi. Dla obszaru gminy należy wykonać odrębną dokumentację stanowiącą szczegółową inwentaryzację przyrodniczą, mającą na celu weryfikację źródłowych danych dotyczących potencjalnych stanowisk chronionych roślin i grzybów oraz siedlisk zwierząt, dokonać ich identyfikacji w terenie oraz oznaczenia na mapie.

Na obszarze gminy Strzelce Opolskie leżącym poza Obszarem Natura 2000 występują siedliska przyrodnicze będące przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, które wymagają ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r. poz. 1713), oraz stanowiska roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową zgodnie z rozporządzeniami w sprawie ochrony gatunkowej roślin, ochrony gatunkowej grzybów i ochrony gatunkowej zwierząt, a także gatunków zagrożonych wyginięciem (np. znajdujących się na regionalnej czerwonej liście) lub rzadkich. Siedliska te zostały zidentyfikowane podczas badań terenowych przeprowadzonych przez PGL Lasy Państwowe na obszarze lasów będących w zasobie ALP. Na przedmiotowych siedliskach jako priorytet ustala się ochronę przed zabudową i zmianą sposobu użytkowania.

2.6.c. Obszary wskazane do ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wskazuje się konieczność objęcia ochroną na podstawie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących komponentów środowiska:

- obszary występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr: 333, 327 i 335,
- korytarze ekologiczne wpisane do sieci Econet-Polska,
- lokalne korytarze ekologiczne,
- aleje drzew przydrożnych i śródpolnych, w tym aleje czereśniowe,
- istniejące remizy śródpolne i oczka wodne,
- nieczynny kamieniołom wapienia w Ligocie Dolnej,
- obszary projektowanych użytków ekologicznych oraz stanowisk dokumentacyjnych do czasu ich prawnego ustanowienia.

Uwzględnia się **korytarze ekologiczne** przebiegające przez teren gminy Strzelce Opolskie, w tym:

- **korytarz ekologiczny dolinny o znaczeniu regionalnym** (łąkowo-wodny) – łąki wzdłuż rzeki Jemielnica oraz zachodnia część wsi Grodzisko, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium,
- **korytarz herpetologiczny** (płazów i gadów) **o znaczeniu regionalnym** (dolinny, łąkowo-wodny) – łąki wzdłuż rzeki Jemielnica, który zawiera się w korytarzu ekologicznym dolinnym, a jego zasięg jest zależny od gatunku chronionego,
- **korytarz ornitologiczny** (przelotu ptaków) **o znaczeniu ponadregionalnym** (leśno-łąkowy) – na północ od rzeki Jemielnica oraz wschodnie krańce gminy (korytarz ekologiczny Lasy Lublinieckie), zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium,
- **korytarz ekologiczny dla dużych ssaków** (leśno-łąkowo-wodny) – wschodnia i północna część gminy, w tym:
 - o znaczeniu ponadregionalnym: wsie Płużnica Wielka, Błotnica Strzelecka, Warmątowice oraz część Dziewkowice i Brzeziny, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium,
 - o znaczeniu regionalnym: wsie Dziewkowice, Szczepanek, Jędrynie, Osiek, Kadłub, północno-wschodnia część Rozmierki oraz miasta Strzelce Opolskie,

- **korytarz chiropterologiczny** (leśno-łąkowy) – południowa i zachodnia część gminy, w tym: Ligota Dolna, Ligota Górna, Niwki, Kalinowice, Kalinów, południowa część Roźniątowa,
- **korytarz florystyczny** (leśno-łąkowy) – obszar w rejonie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, w tym: Ligota Dolna, Ligota Górna, południowa część wsi Niwki.

Zasady ochrony i kierunki zagospodarowania korytarzy ekologicznych:

- ochrona przed przerwaniem ciągłości korytarzy poprzez:
 - ochronę dolin rzecznych przed nową zabudową,
 - na obszarach zurbanizowanych – unikanie ciągłej, zwartej zabudowy poprzez pozostawianie przyrodniczych luk i przejść umożliwiających przemieszczanie się zwierząt (szczególnie na obszarze korytarzy dolinnych),
- zapobieganie likwidacji, odtwarzanie i ochrona starorzeczy przed zasypywaniem, osuszaniem, zmianą sposobu użytkowania,
- przywracanie naturalnego charakteru i biegu rzek, w tym koryt i dolin rzecznych,
- utrzymywanie naturalnych cieków i oczek wodnych oraz wprowadzanie zbiorników małej retencji,
- wzbogacanie krajobrazu rolniczego zadrzewieniami i zakrzewieniami, w tym poprzez zadrzewienia śródpolne, przydrożne aleje drzew, pasy wiatrochronne,
- ochrona ekosystemów wód poprzez ich biologiczną obudowę, w tym: utrzymywanie zadrzewień nadwodnych i łąk w dolinach rzecznych oraz na terenach sąsiadujących z ciekami i zbiornikami wodnymi,
- zakaz zalesiania łąk i pastwisk położonych w strefie dolinnych korytarzy ekologicznych,
- zakaz zalesiania śródleśnych łąk, polan i nieużytków,
- zwiększanie udziału obszarów leśnych poza korytarzami dolinnymi, w szczególności na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych (V i VI) położonych w strefie korytarza ekologicznego dla dużych ssaków,
- zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej na obszarach zurbanizowanych,
- ochrona torfowisk, obszarów podmokłych i bagiennych przed osuszaniem,
- ochrona obszarów źródłiskowych przed zabudową i zainwestowaniem.

Wskazuje się do objęcia ochroną teren proponowanego **Parku Krajobrazowego „Dolina Małej Panwi”**, przy czym do czasu jego prawnego ustanowienia przez marszałka województwa, dla przedmiotowego obszaru nie ustala się dodatkowych ograniczeń w zabudowie ani zagospodarowaniu terenu.

Wskazuje się do objęcia ochroną **projektowane użytki ekologiczne oraz stanowiska dokumentacyjne** wyszczególnione w rozdziale II. 3. 2, przy czym do czasu podjęcia odpowiednich uchwał przez Radę Miejską obszary te należy chronić przed zabudową i zmianą sposobu użytkowania poprzez zapisy planów miejscowych.

Obejmuje się ochroną istniejące i historyczne aleje drzew – ustala się ich zachowanie, odnawianie i realizację poprzez nowe nasadzenia gatunkami zgodnymi z roślinnością potencjalną oraz lokalną tradycją, w tym w szczególności jako aleje czereśniowe na terenie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” i jego otuliny.

2.7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obiekty i obszary zabytkowe, w tym układ urbanistyczny starego miasta oraz stanowiska archeologiczne, wpisane do **rejestrz zabytków** podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustawy o ochronie zabytków i opiece

nad zabytkami. Wszelkie ustalenia w planach miejscowych dotyczące obiektów i obszarów rejestrowych dokonywane są w zgodzie z wymogami konserwatora zabytków oraz w uzgodnieniu z nim. Uzgodnienia wymagają również prace remontowe i budowlane prowadzone przy zabytku. Na etapie sporządzania planów miejscowych należy każdorazowo sprawdzić i odnieść się do aktualnego rejestru zabytków.

W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych nieujętych w rejestrze oraz proponowanych stref ochrony konserwatorskiej, ustala się ich uwzględnianie oraz obejmowanie ochroną w sporządzanych planach miejscowych.

Wskazuje się **granice układu urbanistycznego „Stare Miasto”**, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego ustala się następujące wytyczne:

- zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy (w tym w granicy nieruchomości), kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- odtworzenie zniszczonych elementów zespołu lub fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej, lub inne ich oznaczenie umożliwiające identyfikację w terenie,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- zachowanie dotychczasowej, historycznej parcelacji terenu,
- oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w sposób umożliwiający ich identyfikację w terenie,
- zagospodarowanie placów i ulic stanowiących obszary przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu ich dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- dążenie do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne, w tym m.in. zespołów garażowych zlokalizowanych w sąsiedztwie bramy zamkowej.

Przed rozpoczęciem prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku rejestrowym, w tym w granicach zabytkowego układu urbanistycznego, należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi** w następujących miejscowościach:

- **Rozmierz** – historyczny układ przestrzenny na planie owalnicy z zabudowanym tzw. nawsiem, cechujący się wysoką wartością¹⁰⁷,
- **Osiek** – historyczny układ przestrzenny wsi folwarcznej kmiecej, obejmującej folwark, przy którym rozwinęła się wieś o układzie ulicówki, z zabytkową zabudową skupioną wzdłuż ul. Strzeleckiej, cechujący się dobrą wartością układu przestrzennego¹⁰⁸,
- **Kadłub** – wieś cechująca się umiarkowaną wartością pojedynczych obiektów architektonicznych zespołu dworskiego (stary i nowy dwór, czworaki i pozostałości folwarku),
- **Rozmierka** – historyczny układ przestrzenny wsi z zachowanym w centrum placem i historycznymi elementami zabudowy.

Obejmuje się ochroną pozostałe wartościowe układy przestrzenne, dla których strefy ochrony konserwatorskiej należy wyznaczyć w planach miejscowych, w tym:

- **Brzezina** – zespół zabudowy folwarcznej,
- **Kalinowice** – zespół zabudowy folwarcznej wraz z parkiem krajobrazowym i alejami,
- **Kalinów** – układ zabudowy dworsko-folwarcznej wraz z parkiem krajobrazowym i towarzyszącą zabudową mieszkaniową robotników folwarcznych,

- **Ligota Dolna** – zespół zabudowy folwarcznej wraz z pozostałościami parku i piecem wapienniczym oraz układ zabudowy dawnej wsi kmiecej (ulicówka),
- **Płużnica Wielka** – układ przestrzenny zabudowy pałacowo-folwarcznej wraz z parkiem krajobrazowym,
- **Roźniątów** – zespół zabudowy folwarcznej,
- **Szymiszów** – zespoły zabudowy:
 - o związanej z dawnym zakładem wapienniczym, tj. zabudowy mieszkaniowej robotników wraz z pałacem fabrykanta oraz zabudową administracyjną przy ul. Fabrycznej, a także zabudową w rejonie dworca kolejowego,
 - o zespół zabudowy pałacowo-folwarcznej wraz z parkiem krajobrazowym oraz zachowaną zabudową wsi kmiecej,
- **Warmątowice** – zespół zabudowy folwarcznej wraz z zabudową mieszkaniową rolno-robotniczą, a także częściowo układ wsi kmiecej (owalnica),
- **Strzelce Opolskie** – zespoły zabudowy:
 - zespół zabudowy tzw. Wielkiego Folwarku przy ul. Marka Prawego,
 - zespół zabudowy folwarcznej przy ul. Mickiewicza,
 - jednorodzinne osiedle mieszkaniowe Zydłunji,
 - jednorodzinna i wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa przy ul. Jarzębowej, ul. Brzozowej, ul. Bolesława Krzywoustego i ul. Klonowej,
 - osiedle mieszkaniowe Koszary w rejonie ul. Opolskiej i ul. Sosnowej,
 - osiedle mieszkaniowe w rejonie ul. Moniuszki, ul. Kupieckiej i ul. Zielonej.

W granicach stref ochrony konserwatorskiej ustala się:

- wymóg zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym w szczególności układu drogowego oraz lokalizacji zabudowy względem drogi oraz względem granic działki,
- dostosowanie gabarytów i formy nowej zabudowy do budynków sąsiadujących o tym samym przeznaczeniu, w tym szczytowy lub kalenicowy układ dachów,
- zakaz zmiany układu przestrzennego historycznie ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych, w tym lokalizowania nowej zabudowy na obszarze historycznych placów folwarcznych.

Strefy obserwacji archeologicznej

Ustala się strefy obserwacji archeologicznej na obszarze wszystkich stanowisk archeologicznych, których lokalizacja jest znana, oraz dodatkowo na obszarze sołectwa Adamowice, gdzie istnieje prawdopodobieństwo natrafienia na ślady osadnictwa przedlokacyjnego. W granicach strefy przy prowadzeniu prac ziemnych należy zabezpieczyć nadzór archeologiczny.

W odniesieniu do nieczynnego cmentarza ewangelickiego zlokalizowanego na terenie miasta Strzelce Opolskie ustala się obowiązek uporządkowania terenu oraz zabezpieczenia nagrobków przed ich dewastacją. Zabrania się wywożenia (relokacji) istniejących nagrobków poza teren cmentarza. Dopuszcza się przekształcenie terenu nieczynnego cmentarza na park, przy czym należy zachować i odpowiednio wyeksponować wartości kulturowe miejsca oraz istniejący drzewostan.

Nie postuluje się tworzenia parków kulturowych. Nie wskazuje się również budynków i budowli współczesnych wymagających ochrony.

¹⁰⁷ *Waloryzacja zabytkowego zasobu wsi województwa opolskiego. Cele, metody, praktyka, Krajowy ośrodek badań i dokumentacji zabytków, Wojewoda Opolski, Opole 2010*

¹⁰⁸ *Ibidem*

2.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Planowane zmiany w istniejącym systemie komunikacji drogowej mają na celu:

- poprawę przepustowości i prędkości przejazdu poprzez poszerzenie dróg do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu pieszych, rowerzystów i kierowców samochodów,
- dywersyfikację środków transportu, w tym wzmocnienie znaczenia ruchu rowerowego,
- poprawę warunków zamieszkania i jakości środowiska,
- ułatwienie aktywizacji gospodarczej terenów Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach i Brzezynie.

2.8.a. Komunikacja drogowa

W celu osiągnięcia powyższych celów określa się następujące kierunki rozwoju układu drogowego:

1. Dla drogi krajowej nr 94 ustala się konieczność budowy obwodnicy południowej miasta Strzelce Opolskie jako drogi głównej ruchu przyspieszonego GP w celu przeniesienia ruchu tranzytowego pojazdów poza tereny zabudowane miasta. Wyznacza się orientacyjny przebieg projektowanej obwodnicy z dopuszczeniem jego korekty oraz wskazuje miejsca powiązań z lokalnym układem komunikacyjnym.
2. Dla drogi krajowej nr 88 ustala się konieczność przebudowy do parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego GP na odcinku Strzelce Opolskie – węzeł autostradowy Strzelce Opolskie wraz z rozwiązaniem skrzyżowania umożliwiającym bezkolizyjne włączenie terenów inwestycyjnych Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach.
3. Dla drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Kędzierzyn-Koźle – Strzelce Opolskie – Zawadzkie ustala się przebudowę na całym odcinku przebiegającym przez teren gminy do parametrów drogi klasy głównej G. W ciągu drogi wojewódzkiej projektuje się wschodnią obwodnicę oraz obejście centrum miasta powiązane z projektowaną obwodnicą południową.
4. Dla dróg powiatowych wskazuje się konieczność przebudowy do parametrów minimum klasy lokalnej L, a docelowo klasy zbiorczej Z, wraz z realizacją chodników oraz kanalizacji deszczowej na ich przebiegu przez tereny zabudowane.
5. W celu kształtowania spójności terytorialnej wskazuje się połączenia drogą publiczną klasy dojazdowej terenów wsi Brzezina i osady Księży Las należącej do wsi Olszowa w gminie Ujazd oraz projektowaną drogą publiczną powiatową terenów inwestycyjnych we wsi Brzezina z terenami inwestycyjnymi we wsi Olszowa oraz Sieronowice w gminie Ujazd.
6. Ze względu na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu pochodzenia komunikacyjnego na terenach chronionych akustycznie (zabudowa mieszkaniowa, szkoły, przedszkola, szpital), w tym od drogi krajowej nr 94, w sporządzanych planach miejscowych należy przewidzieć możliwość budowy obwodnic miejscowości, a jako

działanie doraźne, wykonanie zabezpieczeń akustycznych, w tym m.in. poprzez realizację budowli dźwiękochłonnych, wałów ziemnych i pasów zieleni o charakterze izolacyjnym.

7. Ustala się budowę dróg dojazdowych do nowo projektowanych terenów mieszkaniowych oraz inwestycyjnych z uwzględnieniem etapowania, adekwatnie do realnych potrzeb występujących w tym zakresie i możliwości finansowych gminy, przy czym układ komunikacyjny należy projektować z uwzględnieniem możliwości jego dalszej kontynuacji.
8. Przebudowę i poszerzenie dróg należy prowadzić z priorytetem zachowania drzewostanu, w szczególności alei drzew oznaczonych na rysunku Studium, w tym poprzez budowę drugiej równoległej jezdni.

2.8.b. Komunikacja rowerowa

1. Ustala się priorytet komunikacji pieszej i rowerowej przy kształtowaniu wewnętrznej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i poszczególnych wsi. Priorytet ten należy rozumieć jako wyznaczanie możliwie najkrótszych połączeń (przejść, ciągów pieszych, ścieżek i dróg rowerowych) zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację pieszą i rowerową pomiędzy strefami zamieszkania a głównymi punktami węzłowymi (destynacjami).
2. Do głównych punktów węzłowych zalicza się: dworzec PKP, dworzec PKS, Rynek, Park Miejski, szpital, obiekty kultury, oświaty, sportu (basen, stadion), obiekty sakralne, cmentarze, jak również duże obiekty handlowe.
3. Ustala się nakaz zachowania w planach miejscowych istniejących na terenie miasta ciągów pieszych i pieszorowerowych, jako wyodrębnionych terenów o funkcji komunikacyjnej lub jako tereny zieleni urządzonej, w szczególności prowadzących w kierunku dworca PKP i PKS, Rynku, Parku Miejskiego.
4. Ustala się budowę nowych powiązań pieszych i rowerowych w obrębie miasta, w tym ścieżki rowerowej na osi wschód-zachód prowadzącej równoległe do drogi krajowej nr 94, oraz poza miastem - ścieżek rowerowych poprawiających skomunikowanie miasta z sąsiadującymi wsiami, w szczególności z Roźniątowem, Szymiszowem, Dziewkowicami i Rozmierką.
5. Ustala się budowę infrastruktury towarzyszącej ścieżkom rowerowym, w tym: wiat, punktów przestankowych i widokowych, parkingów rowerowych oraz zamkniętych wiat na rowery, w tym w szczególności w sąsiedztwie dworca PKP, w strefie śródmiejskiej (np. na terenach istniejących parkingów), w rejonie basenu i Parku Miejskiego.

2.8.c. Komunikacja kolejowa

1. Należy wzmacniać rolę komunikacji kolejowej w ruchu pasażerskim i towarowym, w tym o charakterze zewnętrznym, jak również wewnętrznym, obejmującym dojazdy do pracy i do szkoły.
2. Należy dążyć do wzmocnienia znaczenia magistralnej linii kolejowej nr E 132 na odcinku Opole – Katowice w przewozach pasażerskich oraz jej przebudowy do uzyskania parametrów pozwalających na osiągnięcie prędkości przejazdu 160 km/h.
3. W celu dywersyfikacji środków komunikacji zbiorowej wskazuje się potrzebę odbudowy linii kolejowej nr 175 na odcinku Kędzierzyn-Koźle – Fosowskie lub pozostawienie terenu linii jako rezerwy pod jej przyszłą odbudowę. Linia może stanowić istotne dla lokalnej społeczności i przedsiębiorstw połączenie towarowe i pasażerskie z sąsiednimi miastami, jak również pomiędzy terenami inwestycyjnymi zlokalizowanymi w gminie Strzelce Opolskie (Podstrefa Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Strzelecki Park Przemysłowy w Warmątowicach i w Brzezynie), gminie Ujazd (Strefa Aktywności Gospodarczej) i gminie Kolonowskie.
4. Wskazuje się potrzebę rewitalizacji terenu dworca kolejowego w Strzelcach Opolskich oraz jego strefy wejściowej, a także wzmocnienia powiązań przestrzennych dworca kolejowego z centrum miasta. Powiązanie to jest nieczytelne przestrzennie, a obiekty Zakładu Karnego oraz zakładu produkcyjnego PPO stanowią istotną barierę przestrzenną w ruchu pieszych, jak również wpływają negatywnie na odbiór miasta przez przyjezdnych.

2.9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

2.9.a. Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę wskazuje się następujące kierunki działań:

- podłączenie wszystkich indywidualnych odbiorców do sieci wodociągowych,
- wprowadzenie działań zmierzających do ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych,
- rozbudowę istniejących ujęć komunalnych oraz budowę nowych ujęć i zbiorników na wodę pitną,
- rozpoznanie i wspieranie rozwiązań mających na celu wykorzystanie wód opadowych (magazynowanie i wykorzystanie) w gospodarstwach domowych, przedsiębiorstwach usługowych i zakładach przemysłowych.

2.9.b. System odbioru i oczyszczania ścieków

W zakresie gospodarki ściekowej wskazuje się następujące kierunki działań:

- sukcesywną modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,
- budowę lokalnych oczyszczalni ścieków na terenach przemysłowych,
- dalszą rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej prowadzącą docelowo do przyłączenia wszystkich gospodarstw domowych i zakładów w gminie,
- budowę przydomowych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków, w szczególności na obszarach, dla których nie jest planowane wyposażenie w kanalizację sanitarną,
- budowę suszarni osadów ściekowych na obszarze oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich.

W celu adaptacji do zmian klimatu dla obszaru gminy konieczne jest wypracowanie kompleksowego rozwiązania problemu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych (burzowych) i roztopowych, w szczególności z obszaru zabudowanego miasta oraz terenów przemysłowych. Wskazana jest integracja systemu gospodarki wodami opadowymi z gospodarką wodami powierzchniowymi oraz zwiększenie udziału błękitno-zielonej infrastruktury¹⁰⁹ w zagospodarowaniu wód poprzez budowę zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej na obszarach zabudowy, a także promowanie wykorzystania tzw. szarej wody i prowadzenie działań edukacyjnych dla mieszkańców.

Dopuszcza się łączne odprowadzanie ścieków stanowiących wody opadowe i roztopowe oraz wód chłodniczych stanowiących ścieki przemysłowe, przy czym za wody chłodnicze przyjmuje się wody używane w procesach produkcyjnych do celów chłodzenia zgodnie z definicją stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny.

¹⁰⁹ Błękitno-zielona infrastruktura (BZI) to strategicznie zaplanowana sieć obszarów naturalnych i półnaturalnych, zaprojektowana i zarządzana w sposób mający zapewnić szeroką gamę usług ekosystemowych (Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów. Zielona infrastruktura - zwiększanie kapitału naturalnego Europy, Bruksela, dnia 6.5.2013, COM(2013) 249 final). Są to rozwiązania oparte na przyrodzie (NBS) wykorzystujące zieleni i wodę, w tym wody opadowe, do łagodzenia i adaptacji miast i obszarów wiejskich do zmian klimatu poprzez: zatrzymywanie wody deszczowej w miejscu opadu, zmniejszanie zanieczyszczenia powietrza, łagodzenie efektu miejskiej wyspy ciepła, poprawę mikroklimatu, zmniejszanie ryzyka podtopień i zapobieganie suszy. Istotą prawidłowego funkcjonowania BZI jest ciągłość, jakość zagospodarowania, wielofunkcyjność i dostępność błękitno-zielonej przestrzeni. (Bergier T., Kowalewska A. [red.], Błękitno-zielona infrastruktura dla łagodzenia zmian klimatu – katalog techniczny, Ecologic Institute & Fundacja Sendzimira, Berlin – Kraków 2019)

2.9.c. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz wskazuje się następujące kierunki działań:

1. Zaopatrzenie w gaz ziemny powinno odbywać się poprzez dystrybucyjną sieć gazową podwyższonego średniego, średniego i niskiego ciśnienia. Dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej na wszystkich terenach, zgodnie z zapisami planów miejscowych.
2. Docelowo sieć dystrybucyjna powinna objąć wszystkie miejscowości gminne w granicach ich zwartej zabudowy, a także tereny inwestycyjne. Zaopatrzenie w gaz wsi Kadłub i Osiek docelowo powinno odbywać się z sieci gazowej prowadzonej od strony gminy Kolonowskie.
3. Utrzymuje się istniejący gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa relacji Kędzierzyn Koźle – Zdzeszowice (rok budowy 1996) wraz z odgałęzieniem do stacji gazowej SG Strzelce Opolskie / SP Kronotex oraz:
 - dopuszcza się jego przebudowę i podniesienie ciśnienia do 6,3 MPa, przy czym docelowa szerokość strefy kontrolowanej nie może wykraczać poza obecny zasięg. Szerokość strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, lecz nie więcej niż 50 m, tj. po 25 m w obie strony od osi gazociągu (zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium);
 - dopuszcza się zmianę przebiegu gazociągu w niezbędnym zakresie, przy budowie obwodnicy południowej Strzelec Opolskich oraz przy skrzyżowaniach z innymi drogami i sieciami infrastruktury technicznej.
4. Utrzymuje się gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 500 CN¹¹⁰ 4,0 MPa relacji Zdzeszowice – Tworzeń. Dopuszcza się jego przebudowę i zmianę ciśnienia, w tym budowę równoległego gazociągu (gazu ziemnego i/lub koksowniczego), przy czym docelowa szerokość strefy kontrolowanej nie może wykraczać poza obecny zasięg.
5. Planuje się budowę stacji gazowej na potrzeby Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach i Brzezynie.
6. Ustala się ograniczenie tzw. „niskiej emisji” poprzez zmniejszenie liczby pieców do spalania węgla w celach grzewczych.
7. Ustala się sukcesywne wprowadzanie alternatywnych metod zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych, szczególnie w obiektach publicznych oraz w zabudowie wielorodzinnej.

¹¹⁰ Skróty PN oraz CN oznaczają ciśnienie nominalne, przy czym CN stanowi skrót od polskiej wersji językowej pojęcia. Skróty stosowane są wymiennie.

2.9.d. System zaopatrzenia w energię elektryczną

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazuje się następujące kierunki działań:

1. Utrzymuje się istniejące obiekty oraz sieć dystrybucyjną energii elektrycznej, w tym Główne Punkty Zasilania, stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne.
2. Ustala się budowę nowego Głównego Punktu Zasilania GPZ na obszarze Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach oraz budowę linii elektroenergetycznej 110 kV doprowadzającej energię z istniejącej sieci wysokich napięć 2x110 kV relacji Blachownia – Ozimek. Szczegółową lokalizację GPZ oraz przebieg doprowadzającej linii 110 kV należy ustalić w planie miejscowym.
3. Ustala się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV dla poprawy zaopatrzenia odbiorców indywidualnych i przemysłu.
4. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologicznego szerokości dostosowanej do parametrów technicznych linii.

2.9.e. Rozwój energetyki odnawialnej

Rozwój energetyki odnawialnej w gminie Strzelce Opolskie planuje się w oparciu o:

1. Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz hybrydowe

instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389 z późn. zm.), których dopuszczalną lokalizację wraz ze strefami ochronnymi wskazano na rysunku Studium.

2. Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zaliczane do małych instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy o oze, o mocy przekraczającej 100 kW, których dopuszczalną lokalizację wskazano na rysunku Studium, przy czym dopuszczenie lokalizacji małych instalacji na wyznaczonych obszarach jest równoznaczne z wyznaczeniem ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, których zasięg nie może wykraczać poza teren lokalizacji instalacji.
3. Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacje i małe instalacje odnawialnych źródeł energii, których lokalizację dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Na terenach wskazanych do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się produkcję energii ze wszystkich odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ograniczeń wprowadzonych dla poszczególnych obszarów, w tym:

- produkcję biogazu, w tym biogazu rolniczego i biogazu powstałego na oczyszczalni ścieków i składowisku odpadów oraz wytwarzanie na tym terenie energii elektrycznej i energii cieplnej z wykorzystaniem wyprodukowanego na miejscu biogazu – poprzez budowę biogazowni o mocy powyżej 100 kW,
- produkcję energii elektrycznej i cieplnej z wykorzystaniem energii geotermalnej, słonecznej, wiatrowej i wodnej oraz biomasy w instalacjach odnawialnych źródeł energii do tego przeznaczonych,
- produkcję energii w wysokosprawnej kogeneracji (elektrociepłownia),
- produkcję energii w hybrydowych instalacjach odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

Należy podkreślić, że realizacja przedsięwzięć z zakresu energetyki wiatrowej będzie możliwa, jeżeli ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykonana m.in. w oparciu o przeprowadzony monitoring awifauny i chiropterofauny (wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi), wykaże brak negatywnego oddziaływania na te grupy zwierząt.

Priorytetowymi źródłami energii cieplnej wykorzystywanej w gminie Strzelce Opolskie powinna być ciepłownia w Strzelcach Opolskich, a w przypadku braku możliwości lub zasadności przyłączenia się do sieci ciepłowniczej, indywidualne źródła ciepła wykorzystujące odnawialne źródła energii.

Na potrzeby indywidualne kierunkiem produkcji energii cieplnej powinno być wykorzystanie energii aerotermalnej, geotermalnej i słonecznej oraz biomasy, przy użyciu pomp ciepła, gruntowych wymienników ciepła i kolektorów słonecznych, a także kotłów na biomasę. Na terenach wiejskich dopuszcza się budowę mikroinstalacji i małych instalacji do produkcji biogazu na obszarach zabudowy zagrodowej RM oraz na obszarach ośrodków produkcji rolnej RU, o mocy dopuszczalnej na poszczególnych obszarach.

Priorytetowymi kierunkami produkcji energii elektrycznej na potrzeby indywidualne powinno być wykorzystanie energii słonecznej i energii wiatrowej w postaci paneli fotowoltaicznych i mikroinstalacji wiatrowych. Do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się również budowę małych elektrowni wodnych.

Dopuszcza się produkcję energii elektrycznej i cieplnej w urządzeniach o łącznej mocy przekraczającej 100 kW zaliczanych do małych instalacji odnawialnych źródeł energii, umieszczonych na dachach, elewacjach oraz budynkach zlokalizowanych na wyznaczonych w Studium obszarach, w tym m.in. budynkach administracji, zakładów karnych, ochrony zdrowia, domach pomocy społecznej, szkołach, domach kultury, budynkach wielorodzinnych, obiektach usług handlu oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych, a także na przekryciach/zadaszeniach parkingów.

Na obszarze zabudowy zagrodowej RM zlokalizowanej poza zwartą zabudową wsi oraz na obszarze produkcji rolnej RU dopuszcza się lokalizację wiatraków o wysokości całkowitej do 30 m i mocy urządzenia do 100 kW, a na wyznaczonych obszarach również w zakresie małych instalacji odnawialnych źródeł energii.¹¹¹

Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację magazynów energii.

¹¹¹ Skreślenie na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Opolskiego Nr IN.I.742.8.2021.KM z dnia 4 czerwca 2021 r.

2.9.f. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami przy uwzględnieniu następujących kierunków działań:

- ograniczanie ilości składowanych odpadów,
- organizację systemu punktów selektywnej zbiórki odpadów,
- unieszkodliwianie odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, w tym poprzez kompostowanie,
- odzysk odpadów opakowaniowych, wielkogabarytowych, budowlanych oraz odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
- systematyczną likwidację i rekultywację dzikich wysypisk odpadów.

Ustala się zakaz składowania odpadów poza wyznaczonym do tego celu obszarem składowiska w Szymiszowie, przy czym dopuszcza się rekultywację terenów zdegradowanych z wykorzystaniem odpadów zgodnie z ustaleniami rozdziału III. 2.6.a oraz składowanie odpadów podlegających kompostowaniu.

Na terenie gminy nie dopuszcza się lokalizacji instalacji do termicznego przekształcania odpadów.

2.10. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego

2.10.a. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do najważniejszych zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczono:

1. Budowę dróg gminnych do nowo projektowanych terenów mieszkaniowych oraz dróg zapewniających spójność terytorialną z obszarami gmin sąsiednich, w szczególności drogi dojazdowej ze wsi Brzezina w kierunku osady Księży Las we wsi Olszowa w gminie Ujazd.
2. Sukcesywną przebudowę istniejących dróg gminnych do wymogów odpowiadających ich klasie technicznej.
3. Pełne uzbrojenie techniczne Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach i w Brzezynie w zakresie: dróg, wodociągów i kanalizacji, kanalizacji deszczowej oraz współpraca z dystrybutorami w zakresie uzbrojenia w energię elektryczną i gaz, w tym budowę GPZ wraz z doprowadzającą linią energetyczną 110 kV oraz stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.
4. Rozbudowę sieci ścieżek rowerowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.
5. Dalszą rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków oraz kontynuację budowy sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Budowę sieci kanalizacji deszczowej (burzowej) wraz ze zbiornikami retencyjno-infiltracyjnymi, w szczególności na potrzeby odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów przemysłowych i dróg publicznych.
7. Adaptację do zmian klimatu poprzez inwestycje w błękitno-zieloną infrastrukturę, mikroretencję i małą retencję oraz wzmacnianie naturalnej retencji wód, a także utrzymywanie istniejących parków i zadrzewień oraz tworzenie nowych terenów zieleni, w szczególności na obszarach zabudowy mieszkaniowej.

8. Budowę zbiorników retencyjnych w rejonie wsi: Kadłub, Osiek, Grodzisko i Sucha.
9. Ochronę zasobów wód podziemnych poprzez ograniczenie możliwości eksploatacji kopalin w sposób wymagający odpompowywania wód oraz zwiększenie poziomu zagospodarowania wód pokopalnianych.
10. Dalsze prace nad poprawą atrakcyjności oraz zwiększeniem zakresu urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie Parku Leśnego w Strzelcach Opolskich.
11. Opiekę nad zabytkami oraz rewaloryzację zabytkowych parków dworskich.
12. Rozbudowę cmentarza komunalnego w Strzelcach Opolskich.
13. Budowę lub adaptację istniejących obiektów na potrzeby dziennych domów opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych.
14. Rewitalizację obszaru centrum miasta Strzelce Opolskie, w tym Placu Myśliwca, Placu Stefana Żeromskiego wraz z otaczającą zabudową, terenu zamku wraz z otoczeniem, terenu dworca kolejowego wraz z placem dworcowym oraz ciągiem pieszo-rowerowym prowadzącym w kierunku dworca PKS i centrum miasta, a także zdegradowanych dzielnic mieszkaniowych na obszarze śródmieścia.
15. Rozbudowę i dywersyfikację bazy obiektów sportowych.

Dodatkowo, przez odpowiedzialne zgodnie z przepisami odrębnymi podmioty zewnętrzne, powinna zostać zrealizowana rekultywacja terenów zdegradowanych wyrobiska wapieni Strzelce Opolskie I.

Oprócz wymienionych wyżej zadań Gmina powinna dążyć do utrzymania istniejących obiektów, terenów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg mających znaczenie dla rozwoju lokalnego oraz dążyć do sukcesywnej poprawy ich jakości. Może również wprowadzać inne zadania publiczne o znaczeniu lokalnym na wszystkich obszarach, zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w Studium.

2.10.b. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Zgodnie z obecnym stanem prawnym na obszarze województwa opolskiego nie istnieje program zadań służących realizacji celów publicznych o charakterze ponadlokalnym. W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego zostały zapisane zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały wprowadzone do Studium (rozdział II.12) i wymagają uwzględnienia w planach miejscowych, w tym m.in.:

1. Poprawa gospodarki wodno-ściekowej w Aglomeracji Strzelce Opolskie, w tym modernizacja części osadowej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich (w trakcie realizacji).
2. Budowa instalacji doczyszczania selektywnie zebranych frakcji odpadów komunalnych na składowisku odpadów – linia sortowania selektywnie zebranych odpadów komunalnych w Szymiszowie.
3. Z zakresu komunikacji drogowej:
 - budowa obwodnic miasta Strzelce Opolskie oraz wsi Sucha, Warmątowice, Błotnica Strzelecka, Płużnica Wielka w ciągu drogi krajowej nr 94,
 - budowa obwodnicy wschodniej miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426,
 - budowa trzeciego pasa ruchu na autostradzie A4.
4. Z zakresu komunikacji kolejowej – modernizacja/rewitalizacja linii kolejowej nr 175 relacji Strzelce Opolskie – Fosowskie – Kluczbork.
5. Z zakresu gospodarki wodnej – ochrona przed powodzią terenów wzdłuż rzeki Jemielnica we wsi Kadłub.
6. Z zakresu infrastruktury technicznej:

- przebudowa gazociągów Kędzierzyn-Koźle – Zdziszowice z odgałęzieniem do Strzelc Opolskich oraz Zdziszowice – Tworzeń,
- budowa stacji WN/SN GPZ Warmątowice wraz z dwutorową linią elektroenergetyczną 110 kV na potrzeby Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach i w Brzezynie.

2.11. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Nie wyznacza się.

2.12. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych rozumianych jako obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wskazuje się na następujących terenach:

- na obszarze Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Warmątowicach,
- na obszarze Strzeleckiego Obszaru Gospodarczego obejmującego teren byłej fabryki maszyn rolniczych „Agromet” w Strzelcach Opolskich,
- w rejonie Osiedla Piastów Śląskich, przy ul. Kazimierza Wielkiego w Strzelcach Opolskich,
- na terenach inwestycyjnych (U, UP) przy ul. Dziewkowieckiej, ul. Zakładowej i ul. 1 Maja w Strzelcach Opolskich,
- na terenach usługowych (U) w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 94 i drogi wojewódzkiej nr 426, przy ul. Ujazdowskiej i ul. Stawowej w Strzelcach Opolskich,
- w rejonie ogrodów działkowych przy ul. Toszeckiej w Strzelcach Opolskich,
- na terenie położonym pomiędzy ul. Marka Prawego, ul. Kupiecką oraz ul. Plac Targowy.

2.13. Obszary przestrzeni publicznych

Jako obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazuje się Rynek Miejski, w tym Plac Franciszka Myśliwca, plac z Pietą Śląską i ul. Rynek, Plac Stefana Żeromskiego, ul. Wojska Polskiego, ul. Ludową, ul. Grunwaldzką oraz w części ul. Jordanowską i ul. Bolesława Chrobrego. Dla powyższych obszarów wymagane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:

- nadanie reprezentacyjnego charakteru placom oraz prowadzącym do nich ulicom i ciągom komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej na obszarze centrum zespołu staromiejskiego, w szczególności poprzez użycie wysokiej jakości materiałów budowlanych i wykończeniowych, wprowadzenie małej architektury, elementów rzeźbiarskich, zróżnicowanie poziomów i rysunek nawierzchni,
- dążenie do odtworzenia elewacji budynków zlokalizowanych wzdłuż pierzei Rynku w ich historycznym wyglądzie,
- kształtowanie zabudowy w sposób uwzględniający główne miejsca ekspozycji, w szczególności na obiekty zabytkowe,

- ograniczenie możliwości parkowania samochodów na obszarze Rynku Miejskiego i Placu Żeromskiego na rzecz kształtowania przestrzeni dostępnej dla ruchu pieszych lub przestrzeni typu woonerf odpowiadających strefom zamieszkania. Woonerf (hol. ulica do mieszkania, podwórzec miejski) jest przestrzenią publiczną, łączącą funkcje ulicy, parkingu, deptaku oraz strefy spotkań mieszkańców, o prioritycie ruchu pieszych i rowerzystów z zachowaniem uspokojonego ruchu pojazdów i możliwości parkowania jednak bez wyodrębnionej jezdni i wyraźnego podziału na strefę ruchu kołowego i pieszego¹¹². Jego celem jest stworzenie bezpiecznej dla pieszych, wielofunkcyjnej i ciekawie zagospodarowanej przestrzeni ulicy, na której mieszkaniec/użytkownik będzie chciał spędzić czas biorąc udział w wydarzeniach kulturalnych, korzystając z usług gastronomicznych lub w celach rekreacyjnych,
- wprowadzenie zieleni urządzonej o charakterze ozdobnym oraz izolowanie zielenią wysoką istniejących elementów degradujących krajobraz.

¹¹² *Bettlej M., Radziejowska A., Rozwój idei stref woonerf w Polsce na przykładzie miasta Łodzi, „Autobusy” nr 6/2016, s. 68-74*

2.14. Obszary organizacji imprez masowych

Wyznacza się następujące obszary służące organizacji imprez masowych:

- Plac Myśliwca, ul. Rynek, Plac Stefana Żeromskiego w Strzelcach Opolskich,
- teren stadionu miejskiego oraz pozostałych placów sportowych i boisk, w tym boisk przyszkolnych,
- teren zamku i Parku Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Dopuszcza się inne tereny przeznaczone na ten cel w planach miejscowych, przy uwzględnieniu uciążliwości i zagrożeń mogących wystąpić podczas organizowanych imprez.

2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Strzelce Opolskie znajdują się obszary i obiekty wymagające przeprowadzenia szczególnych działań polegających na rewitalizacji, rewaloryzacji, rehabilitacji lub innych kontrolowanych przekształceniach zmierzających do poprawy ich stanu technicznego, ład przestrzennego, poprawy warunków środowiska oraz przywrócenia wysokiej wartości przestrzeni.

Do rewitalizacji wskazuje się obszar wyznaczony na rysunku Studium obejmujący:

- historycznie ukształtowany, zabytkowy układ urbanistyczny starego miasta, a w szczególności Plac Franciszka Myśliwca, ul. Rynek oraz Plac Stefana Żeromskiego, wraz z częścią zabudowy średnio-wschodniej,
- obszar zamku i Małego Parku Miejskiego wraz z masztalarnią,
- plac przed dworcem kolejowym wraz z budynkiem dworca.

Dla wskazanych wyżej obszarów konieczne jest opracowanie projektów rewitalizacji ujmujących kompleksowo zagadnienia związane z możliwością i kierunkami przekształceń. Rewitalizacji powinny podlegać również inne tereny znajdujące się w stanie kryzysowym, spełniające wymogi przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 z późn. zm.), wyznaczone jako obszary zdegradowane ze względu na występowanie zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Rewaloryzacji przyrodniczej i technicznej wymagają zabytkowe parki dworskie w Kalinowie, Kalinowicach, Kałubie, Płużnicy Wielkiej i Szymiszowie.

Zasady i kierunki rekultywacji wyznaczonych na rysunku Studium:

- terenów zdegradowanych w wyniku prowadzonej obecnie działalności górniczej scharakteryzowano w rozdziale III. 2.3. dla obszarów przemysłu górniczego PG,
- terenów historycznie zdegradowanych przez górnictwo, kierunki rekultywacji należy ustalić zgodnie ze wskazanym w Studium kierunkiem przekształceń, w tym w kierunku rolniczym, leśnym, sportowo-rekreacyjnym, wodnym, a także usługowo-produkcyjnym.

W odniesieniu do obszaru zagrożenia geologicznego w Dziewkowicach, związanego z występowaniem naturalnych procesów geodynamicznych i zjawisk krasowych należy wykluczyć możliwość zabudowy terenu oraz wskazać kierunki przekształceń zapobiegające lub minimalizujące dalsze zagrożenie.

Nie są znane obszary wymagające remediacji, proces ten może jednak stanowić część innych procesów naprawczych prowadzonych na obszarach zdegradowanych, w tym na obszarach stwierdzonej szkody w środowisku lub historycznych zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.16. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Na obszarze gminy Strzelce Opolskie nie występuje bezpośrednie zagrożenie powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne. Nie został również wyznaczony obszar zagrożenia powodziowego. Należy jednak wskazać, że wody rzeki Jemielnica (Chrzastawa) na obszarze wsi Osiek i wsi Kadłub oraz wody rzeki Kobylec na obszarze wsi Jędrynie mogą powodować lokalne podtopienia w obrębie płaskich den dolinnych. W celu ochrony obszarów zabudowanych wsi przed podtopieniami wskazane jest utrzymanie dolin rzecznych jako niezabudowanych.

Na terenie wsi Kadłub, Osiek, Sucha i Grodzisko planuje się budowę zbiorników retencyjnych na potrzeby zabezpieczenia wody w rolnictwie. Dokładna lokalizacja powinna nastąpić po wykonaniu szczegółowych badań hydrologicznych.

W związku z postępującymi zmianami klimatu oraz wynikającymi z nich gwałtownymi zjawiskami pogody, w tym nawalnymi deszczami oraz okresami długotrwałej suszy, konieczne jest prowadzenie działań zmierzających do adaptacji do zmian klimatu, w tym poprzez działania polegające na wzmacnianiu mikroretencji oraz wprowadzaniu rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury.

2.17. Tereny zamknięte

Na terenie gminy Strzelce Opolskie występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, do których zalicza się magistralną linię kolejową nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny oraz tereny nieczynnej linii kolejowej nr 175 na odcinku Strzelce Opolskie – Fosowskie.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się jedynie granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, natomiast kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań wojewody będącego przedstawicielem Rady Ministrów w terenie. Wyjątek od powyższej reguły stanowią tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. tereny linii kolejowych.

Zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla linii kolejowych zaliczonych do terenów zamkniętych należy wprowadzić zapisy umożliwiające ich modernizację, przebudowę i odbudowę, natomiast dla obszarów sąsiadujących należy w szczególności wprowadzić zapisy nakazujące:

- zapewnienie dostępu komunikacyjnego do terenu zamkniętego,

- uwzględnienie potencjalnych uciążliwości związanych z funkcjonowaniem linii kolejowej, w tym hałasu, drgań itp.,
- lokalizowanie w sąsiedztwie linii kolejowej funkcji, które nie będą wywoływały konfliktów przestrzennych.

Dla przebiegających przez obszar gminy Strzelce Opolskie linii kolejowych stanowiących tereny zamknięte, wyszczególnionych w rozdz. II.11., ustala się kierunki przekształceń i rozwoju zgodnie z rysunkiem Studium, w tym poprzez utrzymanie funkcji komunikacji kolejowej jako wiodącej oraz dopuszczenie przekształcenia na funkcje usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe, komunikacji drogowej, a także w przypadku obiektów istniejących – na funkcje mieszkaniowe.

(...)



Wrys z rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy” w skali 1:10000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma.

Dnia 4 czerwca 2021 r. Wojewoda Opolski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr IN.I.742.8.2021.KM stwierdzające nieważność Uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XXXV/293/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w zakresie:

- zapisów studium, które umożliwiają eksploatację odkrywkową na terenach położonych w granicach terenów górniczych i poza obszarami górniczymi (dotyczy terenów górniczych Szymiszów I i Strzelce Opolskie II);
- jednego terenu o symbolu PG – obszaru przemysłu górniczego, w którym ujawnione jest złożo Rożniątów i Rożniątów 1;
- zapisów studium dopuszczających lokalizację elektrowni wiatrowych, dla których nie została wskazana dokładna lokalizacja oraz strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie.

W związku z ww. rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały przeprowadzone niezbędne działania celem doprowadzenia do zgodności projektu studium z przepisami prawa i w dniu 28 września 2022 r. Uchwałą Nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich została uchwalona ujednolicona wersja studium.

Dnia 4 listopada 2022 r. Wojewoda Opolski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr IN.VII.742.18.2022.KM stwierdzające nieważność Uchwały Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r. przyjmującej ujednoliczoną wersję studium w zakresie treści dotyczącej obszaru o symbolu PG zawartej na stronie 285 załącznika nr 1 do tej uchwały.

W wyniku ww. prawomocnego rozstrzygnięcia nadzorczego w obrocie prawnym pozostaje treść Uchwały Nr XXXV/293/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. dotycząca obszaru o symbolu PG, zawarta na stronie 282 i 283 załącznika nr 1 do tej uchwały, wraz z treścią prawomocnego rozstrzygnięcia nadzorczego nr IN.I.742.8.2021.KM z dnia 4 czerwca 2021 r.

Niniejszy wypis z ujednoliczonej wersji studium uwzględnia treść obu rozstrzygnięć.

Z tekstem i rysunkami ujednoliczonej wersji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz rozstrzygnięciami nadzorczymi można zapoznać się na stronie internetowej:

- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich bip.strzelceopolskie.pl → Menu „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 2021”;

- Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Strzelce Opolskie sip.umstrzelce.pl → Kompozycje mapowe „Zagospodarowania przestrzenne” → „Studium - kierunki zagospodarowania LV_449_2022”.

Z up. BURMISTRZA

Mariusz Kurzeja
Z-ca BURMISTRZA

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) ad acta

sprawę prowadzi: Biuro Architekta Miejskiego
Justyna Miśkowicz, telefon: 77 404 93 44

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł

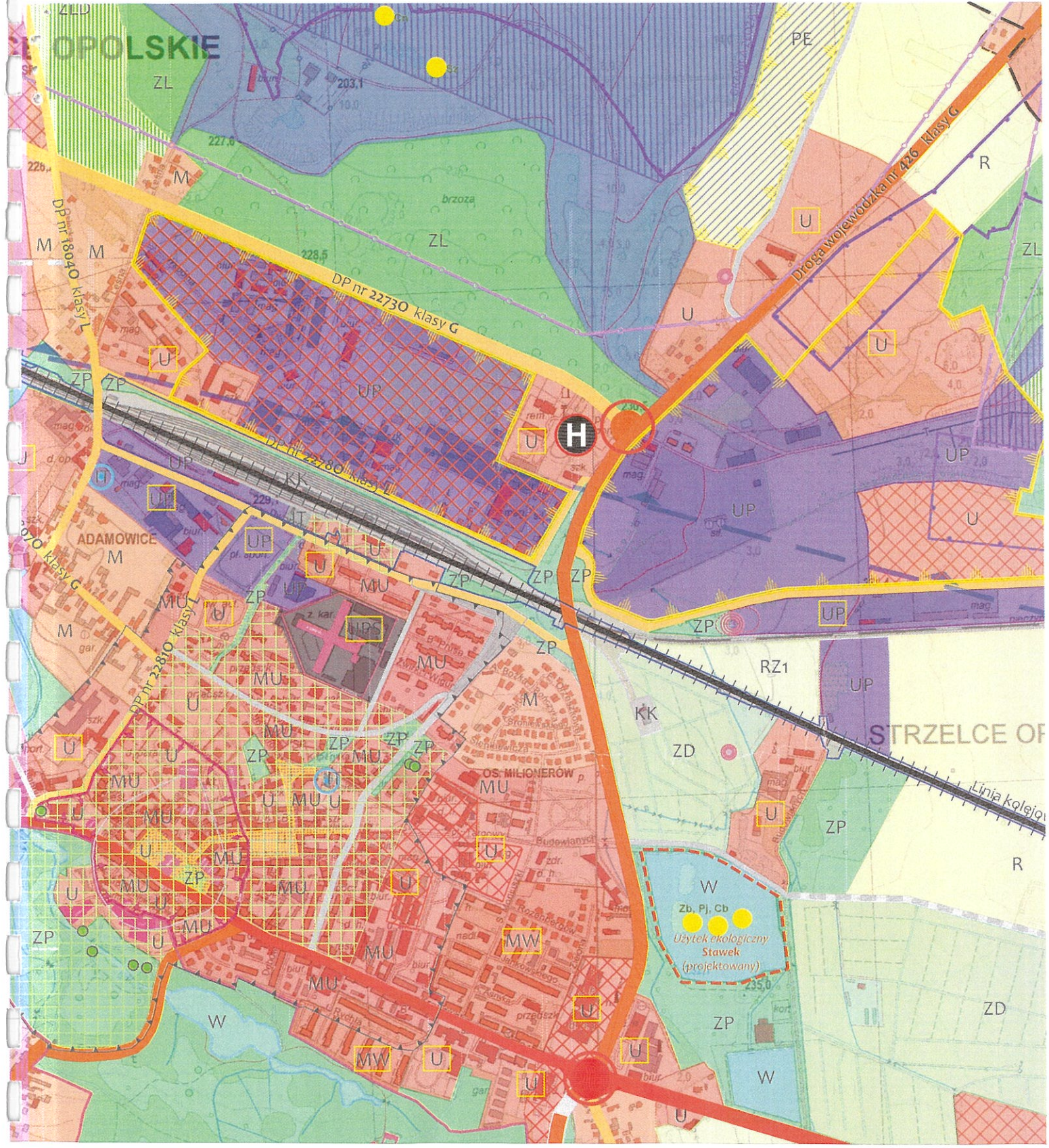
w dniu 1 lipca 2025 r. (wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej na numer rachunku bankowego Urzędu: 98 8907 1089 2002 0090 6878 0001)

Justyna Miśkowicz

inspektor ds. planowania przestrzennego 

KLAUZULA INFORMACYJNA

- 1) Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Strzelce Opolskie – Burmistrz Strzelec Opolskich z siedzibą w Strzelcach Opolskich (47-100), Plac Myśliwca 1;
- 2) Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym kontakt możliwy jest:
 - a) listownie na adres: Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie,
 - b) za pomocą poczty elektronicznej na adres: iodo@strzelceopolskie.eu;
- 3) dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisów prawa – art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 4) odbiorcami Państwa danych osobowych będą podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa, a także podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych;
- 5) dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane, a także zgodnie z ich kategorią archiwalną określoną w stosownych przepisach;
- 6) mają Państwo prawo do: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienie sprzeciwu wobec przetwarzania niezgodnego z prawem, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
- 7) podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym.



Wyrys z rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy”, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XXXV/293/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r.

Załącznik nr ...1... do pisma nr *A. 6127.184.1015* z dnia *9 lipca 2015r.*

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

Z up. BURMISTRZA
Mariusz Kurzyński
Z-ca BURMISTRZA

