

Projekt

z dnia 16 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 662) oraz w związku z Uchwałą Nr LXX/551/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej 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. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, zwany dalej planem, obejmujący grunty położone w obrębach ewidencyjnych: Strzelce Opolskie, Dziewkowice i Szczepanek w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) określenie wymiaru w metrach;
- 6) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;

- 7) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, wpisane do rejestru zabytków archeologicznych nr 60 oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych nr 66;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) granica udokumentowanego złoża kopalin „Strzelce Opolskie I” WW 1930;
- 10) granica terenu górniczego „Strzelce Opolskie II”;
- 11) granica terenu zamkniętego - kolejowego;
- 12) strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m);
- 13) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 14) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 15) istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN125 PE wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 2 m;
- 16) granica strefy ochronnej obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 17) stanowisko chronionych i rzadkich gatunków roślin wraz z oznaczeniem Sk;
- 18) projektowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Dziewkowiec”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, mające charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”;
- 2) obszar położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie” - pokrywa cały obszar objęty planem;
- 3) granica obrębów ewidencyjnych.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dach symetryczny** - dach o symetrycznie nachylonych głównych połaciach dachowych, o jednakowym kącie ich nachylenia;
- 3) **infrastruktura techniczna** - podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **intensywność zabudowy** - intensywność zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób z niepełnosprawnościami - o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) ganki, werandy, balkony, galerie, tarasy i wykusze - o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy - o nie więcej niż 0,8 m;
- 6) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
- 7) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczenie** - przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej, jak i terenu inwestycji, oraz na rzecz którego należy

rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty; w ramach przeznaczenia mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

- 9) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie, o którym mowa w pkt 8, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 10) **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;
- 11) **teren** - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 12) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **udział powierzchni zabudowy** - udział powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **usługi rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą** - usługi rzemieślnicze w zakresie: obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, wytwórstwa i naprawy w branży budowlanej, stolarskiej, kamieniarskiej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej i spożywczej oraz usługi transportu;
- 15) **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** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **U** - tereny usług;
- 5) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 7) **U-WS-ZP** - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 8) **US-RNL** - teren usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk;
- 9) **KDG** - tereny drogi głównej;
- 10) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 11) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 12) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KK** - tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 14) **IE** - teren elektroenergetyki;
- 15) **IKP** - teren pompowni ścieków;
- 16) **RNR** - tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 17) **RNL** - tereny łąk i pastwisk;
- 18) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 19) **L** - tereny lasu;
- 20) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;

21) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN-U, MW-U, U, US, U-P, U-WS-ZP** (nie dotyczy przeznaczenia **WS**) i **US-RNL** (nie dotyczy przeznaczenia **RNL**) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę kondygnacji, geometrię dachu oraz szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają większy niż ustalony w planie maksymalny udział powierzchni zabudowy - zakazuje się powiększania tej powierzchni;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z wyjątkiem budynków.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **2U, 3U, 4U, 5U** i **U-P** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,
 - e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;
- 2) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **KDG** i **KK**,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **2U, 3U, 4U, 5U** i **U-P** oraz przedsięwzięć polegających na budowie dróg, infrastruktury technicznej i linii kolejowej;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji biogazowni,
 - b) składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
 - c) lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów przemysłu portowego,
 - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

2. Na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem **1US-RNL** zaznaczono lokalizację stanowiska rzadkich i chronionych roślin oznaczonego symbolem Sk (smagliczka kielichowata), dla którego obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania krajobrazu ustalono:

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

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) hala produkcyjna w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Marka Prawego 50,
 - b) dom w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Marka Prawego 50a,
 - c) dom w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Marka Prawego 52;
- 2) wobec zabytków, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
 - b) należy stosować wyłącznie historyczny rodzaj pokrycia dachowego właściwego dla danego obiektu,
 - c) dla poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych - dopuszcza się wymianę stolarki, przy czym należy zachować pierwotne wielkości otworów okiennych i drzwiowych, kształt oraz ich podział,
 - d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji;
- 3) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod nr A-874/90 - nr 60, osada produkcyjna, kultura przeworska (faza C),
 - b) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych - nr 66, epoka kamienia, punkt osadniczy;
- 4) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3;
- 5) dla stanowisk archeologicznych udokumentowanych, o potwierdzonej lokalizacji, oraz w granicach stref, o których mowa w pkt 4, ustala się następujące zasady ochrony - prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących 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 **US i **5KDD**, dla których ustala się:**

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

§ 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 granicę udokumentowanego złoża wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Strzelce Opolskie I” WW 1930, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) uwzględnia się granicę terenu górniczego „Strzelce Opolskie II”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granicę terenu zamkniętego, ustaloną Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.), zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na których zlokalizowana jest linia kolejowa nr 132 relacji Wrocław Główny - Bytom, na obszarze których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **MN-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **MW-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m²;
- 4) na terenach: usług, usług sportu i rekreacji, usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **U**, **US** i **U-WS-ZP**, z wyłączeniem wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 5) na terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem **U-P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 6) na terenie usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk oznaczonym symbolem **US-RNL**, z wyłączeniem łąk i pastwisk:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- 7) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
- 8) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-7 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

§ 11. Szczegółne 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: **KDG, KDL, KDD, KR, IKP, RNR, RNL, WS, ZN i ZP** zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **RNR i RNL** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefę technologiczną o szerokości 7 m od osi linii w obie strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) w strefach technologicznych, o których mowa w pkt 4, zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz przepisach odrębnych;
- 6) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu średniego ciśnienia DN125 PE (rok budowy 2023);
- 7) ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia DN125 PE o szerokości 1 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz przepisach odrębnych;
- 8) wyznacza się strefę ochronną od obszaru kolejowego (20 m), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 9) wyznacza się strefę ochronną obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, do granic której nakazuje się ograniczyć wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, pochodzące od zainstalowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW.

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

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji kolejowej i szynowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426, oznaczona symbolami **1KDG i 2KDG**,
 - b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O, oznaczona symbolem **1KDL**,
 - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych i planowanych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**, niebędące drogami publicznymi,
 - e) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami **1KK i 2KK**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy zainstalowanej elektrycznej:
 - nieprzekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN-U, MW-U, 9U-P, 10U-P, US-RNL, KK, 1E i 1IKP,**
 - nieprzekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, US, 7U-P i 8U-P,**
 - powyżej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **4U, 5U, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 11U-P i 1U-WS-ZP;**
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do systemu kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do tej sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i z sąsiednich terenów utwardzonych na tereny komunikacji drogowej publicznej i tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 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 pozyskiwanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej i pomp ciepła o mocy zainstalowanej elektrycznej:
 - nieprzekraczającej 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret pierwsze,
 - nieprzekraczającej 500 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret drugie,
 - powyżej 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret trzecie;

- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej lub ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się **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 **Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) uzupełniająca - usługi wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, turystyki, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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) na terenie 3MN dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych i wielospadowych,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych i dwuspadowych naczółkowych oraz $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych,
 - d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat i elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, wejść, ganków, werand oraz balkonów;
- 5) 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;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - wolnostojących - 20 m,
 - bliźniaczych - 10 m dla jednego segmentu,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - 7 m;

- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 2) usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - d) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°,
 - e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat i elementów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, wejść, ganków, werand oraz balkonów;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla pozostałej zabudowy - 6 m;

- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 15 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - 12 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 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 mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi - lokalizowane jako wolnostojące lub wbudowane w budynkach mieszkalnych.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) dla budynków o wysokości poniżej 5 m dopuszcza się dach płaski,

- c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - d) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat i elementów budynków mieszkalnych i usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, wejść, ganków, werand oraz balkonów;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 8 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,08;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 18.1. Ustala się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych,
 - b) dla budynków o wysokości poniżej 5 m dopuszcza się dach płaski,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 8 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 40 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,05;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 9) 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 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2U**, **3U**, **4U** i **5U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) elektrownia słoneczna oraz magazyny energii na terenach oznaczonych symbolami **4U** i **5U**,
 - b) składy i magazyny.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U** wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki i kultu religijnego.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **5U** wyklucza się usługi nauki i kultu religijnego.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **2U** i **3U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości poniżej 8 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **4U** i **5U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, płaskich oraz łukowych,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami **2U** i **3U** na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **4U** i **5U** na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dowolnych materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **2U** i **3U** trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 10 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U** - 80 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **5U** - 250 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25.

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) w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie w składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
- 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 mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,

- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 20. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - usługi sportu i rekreacji.

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

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, jednospadowych, płaskich i łukowych,
 - b) w przypadku dachów innych niż jednospadowe, płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 12 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym w przypadku dachów innych niż jednospadowe, płaskie i łukowe, drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 8 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych - 30 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - 15 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,35;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,008;
- 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) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 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 mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 21. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P i 11U-P, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi;

2) produkcja, to jest obiekty produkcji przemysłowej na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P i 10U-P;**

3) składy i magazyny;

4) uzupełniające - elektrownia słoneczna oraz magazyny energii na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 11U-P.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) produkcję: elektrownie wiatrowe i przemysł portowy;

2) usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **2U-P** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o której mowa w § 7 pkt 2;

2) na terenie oznaczonym symbolem **7U-P** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3, 4 i 5;

3) na terenie oznaczonym symbolem **6U-P** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1U-P i 2U-P** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości poniżej 8 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P i 11U-P** dopuszcza się dowolną geometrię dachów,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,

d) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P i 11U-P** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami: **3U-P, 4U-P i 5U-P** - 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych,

c) dla budynków na terenie oznaczonym symbolem **6U-P** - 30 m oraz osiem kondygnacji nadziemnych,

d) dla pozostałej zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P i 11U-P** - 18 m,

- na terenie oznaczonym symbolem **6U-P** - 40 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P i 11U-P** - 150 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **3U-P, 4U-P, 5U-P i 6U-P** - 300 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,002;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami: **7U-P, 8U-P, 9U-P i 10U-P** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

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

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

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;

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 mniej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,

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

d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;

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

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 22. 1. Ustala się **teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-WS-ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi;

2) wody powierzchniowe śródlądowe;

3) zieleni urządzonej;

4) uzupełniające - infrastruktura techniczna, w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku realizacji funkcji zieleni urządzonej.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości poniżej 8 m,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 10 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 80 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,005;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 23. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-RNL, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) łąki i pastwiska.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku realizacji funkcji usług sportu i rekreacji;

2) obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6 ust. 2, wynikające z lokalizacji stanowiska rzadkich i chronionych roślin oznaczonego symbolem Sk (smagliczka kielichowata).

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

- 1) nie określa się linii zabudowy;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dowolnych materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 100 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,0001;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na obszarze projektowanego stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Dziewkowice” zakazuje się lokalizacji zabudowy i zmiany sposobu użytkowania.

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

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym:
 - a) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KR**,
 - b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **2KR**;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 2, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny dróg głównych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**, dla których obowiązuje przeznaczenie - droga główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 16 m do 35 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość budowli - 20 m;

- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji publicznej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenie oznaczonym symbolem **2KDG** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - droga lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 8,5 m do 19 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość budowli - 15 m;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ścieżek rowerowych,
- c) urządzeń obsługi komunikacji publicznej,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) zieleni urządzonej;

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

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie - drogi dojazdowe.

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

- 1) określa się parametry techniczne dróg - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 8 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna wysokość budowli - 15 m;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej;
- 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami **3KDD** i **4KDD** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KR** stanowiącym część pasa drogowego znajdującego się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) - od 3 m do 12,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KR** - od 10 m do 16,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KR** - 10 m;
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KR** - od 14 m do 21 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna wysokość budowli - 15 m;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) na terenie **1KK** - komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu linii kolejowej nr 132;
- 2) na terenie **2KK** - komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu nieczynnej linii kolejowej nr 175.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 4 i 5.

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

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego i leśnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowle inżynierskie, w tym: wiadukty, przepusty wód i przejazdy, związane z ruchem kolejowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) linie zabudowy - nie ustala się;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dowolnych materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12 m,
 - b) dla budowli oraz obiektów infrastruktury technicznej - 50 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej - nie ustala się;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się.

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) szerokość w liniach rozgraniczających - od 12,8 m do 52 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren elektroenergetyki, tj. obiekty budowlane, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych oraz płaskich,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 20 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15;

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się **teren pompowni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IKP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren pompowni ścieków, tj. budowle, sieci i urządzenia z zakresu pompowni ścieków.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15;
- 7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się **tereny gruntów orných oraz upraw**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR i 7RNR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) grunty orne i uprawy;
- 2) uzupełniające:
 - a) łąki i pastwiska,
 - b) infrastruktura techniczna - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a dopuszcza się drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalna wysokość budowli - 7 m.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami **5RNR i 6RNR** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32. 1. Ustala się **tereny łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RNL i 2RNL**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) łąki i pastwiska;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 4 i 5.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

3) maksymalna wysokość budowli - 7 m.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS i 4WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) wody powierzchniowe śródlądowe - stojące i płynące, w tym rowy melioracyjne;

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna, w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) zieleń naturalna.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami: **2WS, 3WS i 4WS** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5.

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, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami gospodarki wodnej;

3) maksymalna wysokość budowli - 5 m.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami **3WS i 4WS** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **tereny lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L i 5L**, dla których obowiązuje przeznaczenie - lasy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **4L** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3, 4 i 5.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dróg leśnych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych;

2) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;

3) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

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, wielospadowych, naczółkowych i 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;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat i elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, wejść, ganków, werand oraz balkonów;
- 4) 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 pozostałej zabudowy - 6 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 25 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,1;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,003;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenie oznaczonym symbolem **4L** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 13-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zielen naturalna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nasadzenia zieleni należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3, 4 i 5.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość budowli - 6 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) uzupełniająco:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) nasadzenia zieleni należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
- 2) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku realizacji funkcji zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość budowli - 6 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 8.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

- 1) Uchwała Nr LIV/374/02 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szczepanek (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2002 r. Nr 73, poz. 994);
- 2) Uchwała Nr L/433/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 10 stycznia 2007 r. Nr 1, poz. 9);
- 3) Uchwała Nr XXXII/264/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Strzelce Opolskie A” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 kwietnia 2009 r. Nr 30, poz. 528);
- 4) Uchwała Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 listopada 2015 r. poz. 2535).

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

§ 39. 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.

ARCHITEKT MIEJSKI

mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

RADCA PRAWNY

Paulina Jańczuk-Pawlika
KT - 4174

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2026 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 2026 r. poz. 538) 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 miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej” (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 marca 2026 r. do 7 kwietnia 2026 r. z możliwością składania uwag do dnia 21 kwietnia 2026 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 1 uwagi, nieuwzględnieniu w części 2 uwag oraz nieuwzględnieniu w całości 2 uwag. Jednocześnie skierował nieuwzględnione uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich.

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

- 1) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **1** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga zawiera zastrzeżenia dotyczące poszerzenia pasa drogowego kosztem działki nr 1298/5 obręb Strzelce Opolskie (tereny 1MN i 5KDD) oraz sugestię poszerzenia drogi kosztem działki nr 273 obręb Dziewkowice będącej własnością gminy.

Uwaga nie została uwzględniona.

Utrzymano poszerzenie drogi dojazdowej 5KDD kosztem działki nr 1298/5, zmniejszono tylko jej szerokość z 10 m do 8 m w liniach rozgraniczających.

Ulica Strzelecka (teren drogi dojazdowej 5KDD) na wysokości budynku przedszkola publicznego w Dziewkowicach posiada miejscowe przewężenie pasa drogowego do szerokości zaledwie 4,5 m. Zwężenie pasa drogowego występuje na odcinku łukowym o ograniczonej widoczności stwarzając zagrożenie bezpieczeństwa, a ruch pojazdów – w przypadku konieczności minięcia się pojazdów odbywa się częściowo po przyległych niezabudowanych działkach rolnych (w tym po działce nr 1298/5). Przewiduje się, że natężenie ruchu pojazdów na ul. Strzeleckiej może wzrosnąć ze względu na dojazd do położonych dalej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działki nr 274/3 i nr 275 obręb Dziewkowice).

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, w przedłożonym do wyłożenia do publicznego wglądu projekcie planu poszerzono teren drogi 5KDD na przedmiotowym odcinku do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, kosztem przyległych działek niezabudowanych nr: 1298/5, 1297, 1298/7 i 1298/1 (aktualny numer działki 5205/4) obręb Strzelce Opolskie. W związku z wniesioną uwagą postanowiono zmniejszyć poszerzenie drogi 5KDD do szerokości 8 m w liniach rozgraniczających - na wysokości działki nr 1298/5. Zmniejszenie szerokości drogi wpłynie na poprawę warunków zagospodarowania na działce nr 1298/5 przy jednoczesnym zachowaniu niezbędnych parametrów technicznych drogi klasy dojazdowej oraz uwzględni częściowo obecny ślad użytkowania drogi z poboczem.

Nie przewiduje się poszerzenia ul. Strzeleckiej w stronę działki nr 273 obręb Dziewkowice, ze względu na istniejące trwałe zagospodarowanie działki przedszkola – murowane ogrodzenie, pas zieleni oraz

zmniejszenie szerokości chodnika przed wejściem do przedszkola, co obniżyłoby bezpieczeństwo osób korzystających z przedszkola;

- 2) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **2** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotycząca określenia drogi wewnętrznej 3KR (część działki nr 5183/1, obręb Strzelce Opolskie) jako lokalnej lub dojazdowej z ograniczeniem tonażu – zakazem wjazdu pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej powyżej 8 t.

Uwaga nie została uwzględniona.

Wnioskowane zapisy w zakresie określenia w ustaleniach planu miejscowego maksymalnego tonażu pojazdów dla terenu drogi wewnętrznej 3KR wykraczają poza kompetencje wynikające z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa droga została wyznaczona w projekcie planu na wniosek przedsiębiorcy w celu umożliwienia obsługi terenu usług lub produkcji 5U-P. Ewentualna zmiana klasy drogi na dojazdową lub lokalną (publiczną) mogłoby się wiązać z koniecznością przejścia gruntu i budową drogi przez gminę, co wiązałoby się z dodatkowym obciążeniem finansowym dla gminy. Droga 3KR została wyznaczona w dość znacznej odległości – 300 m od terenów mieszkaniowych wsi Dziekwowice, w związku z czym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na te tereny;

- 3) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **3** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotycząca określenia drogi wewnętrznej 3KR (część działki nr 5183/1, obręb Strzelce Opolskie) jako lokalnej lub dojazdowej z ograniczeniem tonażu – zakazem wjazdu pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej powyżej 8 t.

Uwaga nie została uwzględniona.

Wnioskowane zapisy w zakresie określenia w ustaleniach planu miejscowego maksymalnego tonażu pojazdów dla terenu drogi wewnętrznej 3KR wykraczają poza kompetencje wynikające z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa droga została wyznaczona w projekcie planu na wniosek przedsiębiorcy w celu umożliwienia obsługi terenu usług lub produkcji 5U-P. Ewentualna zmiana klasy drogi na dojazdową lub lokalną (publiczną) mogłoby się wiązać z koniecznością przejścia gruntu i budową drogi przez gminę, co wiązałoby się z dodatkowym obciążeniem finansowym dla gminy. Droga 3KR została wyznaczona w dość znacznej odległości – 300 m od terenów mieszkaniowych wsi Dziekwowice, w związku z czym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na te tereny;

- 4) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **4** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga zawiera zastrzeżenia do przebiegu drogi dojazdowej 1KDD (działki nr 1171/3 i 1171/130, obręb Strzelce Opolskie – tereny: 3U, 4U i 1KDD), a w szczególności do przecięcia drogą działki nr 1171/130.

Uwaga nie została uwzględniona.

Utrzymano przebieg drogi dojazdowej 1KDD na działce nr 1170/130, zmniejszono tylko jej szerokość z 14 m do 10 m, jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziekwowickiej z 2006 r. (Uchwała Nr L/433/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r.). Wyznaczenie przedmiotowej drogi dojazdowej w planie z 2006 r. było konieczne w celu obsługi komunikacyjnej nowych terenów usługowych z pominięciem bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej, które nie powinny być lokalizowane na terenach niezabudowanych w zbyt bliskich odstępach.

W przedłożonym do wyłożenia do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego utrzymano przebieg drogi dojazdowej 1KDD, który jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej kilkudziesięciu działek zlokalizowanych na terenach: 2U, 3U, 4U, 1U-P, 3U-P i 11U-P. Ewentualna rezygnacja z fragmentu drogi 1KDD na działkach nr 1171/130 i nr 1171/3 (zgodnie z mapką dołączoną do uwagi) spowodowałoby konieczność zaprojektowania drogi o ślepym przebiegu z placem do zawracania, co z kolei pogorszyłoby warunki obsługi komunikacyjnej na tych terenach i czytelność całego układu komunikacyjnego.

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2026 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 2026 r. poz. 538), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu gospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowskiej”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie dróg publicznych oraz nabyciu gruntów pod drogi gminne.

2. Koszt realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

3. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w pkt 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyty bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

4. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 4, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2026 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 2026 r. poz. 538), w postaci cyfrowej.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia __ ____ 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przystąpiła Uchwałą Nr LXX/551/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w zakresie przepisów niewymienionych w art. 67 ust. 3 pkt 1-3) została przeprowadzona zgodnie z brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed dnia 24 września 2023 r., ponieważ postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko, 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 2026 r. poz. 670). Projekt planu sporządzono w skali 1:1000 z wykorzystaniem map zasadniczych w postaci wektorowej pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. i Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r.
4. W projekcie planu uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ograniczenie zabudowy przede wszystkim do zabudowy uzupełniającej, bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu, określenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad gospodarki odpadami oraz zasad zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii,
 - b) uwzględnienie występowania złoża „Strzelce Opolskie I” WW 1930 wapieni i margli przemysłu wapienniczego (kopalina główna) oraz wapieni i margli przemysłu cementowego (kopalina

towarzysząca); w związku z wydaną decyzją z dnia 3 marca 2026 r. Marszałka Województwa Opolskiego (pismo znak: DOS-RG.7427.4.2026.JJ), w której zatwierdzono „Dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża wapieni triasowych „Strzelce Opolskie I” w kategorii B + C₁ I”, w związku z rozliczeniem wyeksploatowanych zasobów złoża, w projekcie planu miejscowego oraz odpowiednio w prognozie oddziaływania na środowisko zaktualizowano granicę złoża „Strzelce Opolskie I”,

- c) uwzględnienie w pierwszej wersji projektu granic terenu górniczego „Strzelce Opolskie A” (koncesja do 22 czerwca 2025 r.) oraz zakończonej rekultywacji wyrobiska; w związku z wydaną decyzją z dnia 5 marca 2026 r. Marszałka Województwa Opolskiego (pismo znak: DOS-RG.7422.5.2026.JJ), w której stwierdzono wygaśnięcie koncesji Ministra Środowiska nr 7/2001 z dnia 22 czerwca 2001 r. na wydobywanie wapieni triasowych ze złoża „Strzelce Opolskie I”, w projekcie planu miejscowego oraz odpowiednio w prognozie oddziaływania na środowisko usunięto granicę terenu górniczego oraz ustalenia z nim związane,
 - d) uwzględnienie granic terenu górniczego „Strzelce Opolskie II”,
 - e) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” i GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie”,
 - f) ograniczenie wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Plan nie wymagał konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Wystąpiła natomiast konieczność uzyskania zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia fragmentu gruntu leśnego o powierzchni 0,4701 ha na cele nierolnicze i nieleśne,
 - g) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - h) wprowadzenie zakazu:
 - lokalizacji biogazowni,
 - składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
 - lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów przemysłu portowego,
 - lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, uwzględnienie udokumentowanych stanowisk archeologicznych i wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek, w związku z czym teren ten nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. W planie nałożono obowiązek dostosowania zagospodarowania terenów (przestrzeni publicznych) do potrzeb osób pieszych, w tym również osób z niepełnosprawnościami;
- 6) projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem, jak i prawo własności. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego, oraz w maksymalnym stopniu uwzględniono prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu, dając w efekcie możliwość zabudowy

i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości;

- 7) 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);
 - 8) potrzeby interesu publicznego – ze względu na nieznaczny rozwój planowanej zabudowy, ustalenia planu generują niewielką ilość budowy nowych sieci technicznych związanych z realizacją ustaleń planu. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych;
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, również w postaci elektronicznej oraz przez publikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej projektu planu przekazywanego do opiniowania i uzgodnień, poddawanego wyłożeniu do publicznego wglądu i przedstawionego radzie gminy wraz z niezbędnymi dokumentami;
 - 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
 - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej (Tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 39 (1300) z okresu 24-30 września 2024 r., dodatkowo w Informatorze Strzeleckim Nr 9 (342) z września 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu oraz sołectw Dziewkowice i Szczepanek), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o przystąpieniu do sporządzenia planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu (w wyznaczonym terminie do dnia 15 października 2024 r. wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej (Tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 10 (1374) z okresu 10-16 marca 2026 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu oraz sołectw Dziewkowice i Szczepanek), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, w BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich i aplikacji mMieszkaniec – o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, jak też wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 marca 2026 r. do 7 kwietnia 2026 r.,
 - d) zapewnienie zainteresowanym dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
 - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 25 marca 2026 r.,
 - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie do dnia 21 kwietnia 2026 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. 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 dotyczące pożądanego przez wnoszących sposobu zabudowy i zagospodarowania

terenów. Po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu Burmistrz Strzelec Opolskich, działając zgodnie z art. 17 pkt 12 ww. ustawy, rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. 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, występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan opracował następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
 - 1) „Analizę ekofizjograficzną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, dokonaną w celu sformułowania wniosków, które powinny zostać uwzględnione w planie miejscowym, przede wszystkim w oparciu o „Opracowanie ekofizjograficzne Gminy Strzelce Opolskie” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu tych terenów do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne 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 obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują:

- 1) od dnia 10 lutego 2007 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, przyjęty Uchwałą Nr L/433/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie rejonie ulicy Dziewkowickiej (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 10 stycznia 2007 r. Nr 1, poz. 9) – w całości;
- 2) od dnia 14 maja 2009 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Strzelce Opolskie A”, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/264/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Strzelce Opolskie A (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 kwietnia 2009 r. Nr 30, poz. 528) – we fragmencie;
- 3) od dnia 25 kwietnia 2002 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szczepanek”, przyjęty Uchwałą Nr LIV/374/02 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2002 r. Nr 73, poz. 994) – we fragmencie;
- 4) od dnia 28 października 2015 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice”, przyjęty Uchwałą Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 listopada 2015 r. poz. 2535) – we fragmencie.

Część obszaru objęta projektem planu nie posiada żadnego obowiązującego planu.

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 plan miejscowy wymieniony w punkcie 1 podlegający całkowitej wymianie jest nieaktualny w części (§ 3 pkt 9 Uchwały). Zgodnie z § 5 podjętej Uchwały Rada Miejska odrębnymi uchwałami przystąpi odpowiednio do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w § 3.

W dniu 19 czerwca 2023 r. Burmistrz Strzelce Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowskiej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (Nr A.6721.42.29.2023), w której wykazano, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia tego planu.

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

Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowskiej”, realizacja planu nie będzie znaczącym obciążeniem dla budżetu Gminy. Ze względu na wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz istniejącą infrastrukturę drogową wokół terenów zurbanizowanych, nie wystąpi konieczność poniesienia znaczących nakładów na ich budowę. Duże możliwości uzyskania znacznych dochodów podatkowych dają zmiany w obrębie projektowanych terenów przeznaczonych do zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Mając na uwadze powyższe przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowskiej”.

ARCHITEKT MIEJSKI
Magdalena Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska