DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 1747

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 01.07.2026 14:26:47

UCHWAŁA NR XXIX/246/2026
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 25 czerwca 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 uchwala 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. Uchwala 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 „Dziewkowice".

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 ładu 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 niezinwentaryzowanych 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 **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- 18 m dla zabudowy wolnostojącej,

- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,

- 600 m^2 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 m^2;

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 m^2;

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 m^2;

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

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m^2;

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 m^2;

7) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m^2;

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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **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) uzupełniające - 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°÷45° dla dachów dwuspadowych i dwuspadowych naczółkowych oraz 30°÷45° 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 m^2 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 m^2 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°÷45°, 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°÷45°,

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 m^2 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°÷45°,

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 m^2 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°÷45°,

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 m^2 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°÷45°,

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 m^2 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°÷45°, 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 m^2 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) zieleń urządzona;

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°÷45°,

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 m^2 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°÷45°,

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 m^2 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 niepogarszający 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 niepogarszający 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 niepogarszający 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 niepogarszający 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°÷45°,

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°÷45°,

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 ornych 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 m^2 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) zieleń 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) zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bogdan Małycha

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/246/2026
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 czerwca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STRZELCE OPOLSKIE W REJONIE ULICY DZIEWKOWICKIEJ

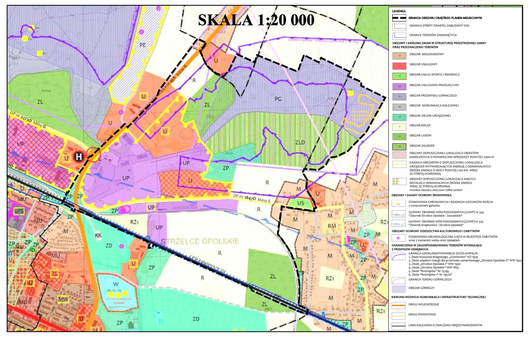
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 50 100 200 300 400 500m

N

Układ współrzędnych:
EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6



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

1MN-U
1RNR
1KDG (droga wojewódzka nr 426)
1KR
2RNR
5L
1US-RNL
8k
1L
2U
11U-P
3U
1KDD
4U
3U-P
2L
4U-P
1U-P
1U
1MW-U
2KDG (droga wojewódzka nr 426)
2KR
4E
3L
7RNR
2U-P
6U-P
5U-P
ul. Marka Prawego
1U-WS-ZP
1WS
1ZP
4KR
2ZP
2WS
5U
3RNR
3KR
4RNR
1MN
1IKP
2KDD
2MN
1US
3KDD
ul. Strzelecka
ul. Dziewkowicka
1KDL (droga powiatowa nr 1847 O)
5RNR
7U-P
8U-P
3KDD
3WS
1ZN
2ZN
2KK
3MN
1RNL
4WS
2RNL
9U-P
4KDD
10U-P
6RNR
1KK
4L
66

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich,
licencja nr: GKN.6642.702.2024_1611_P z dnia 23.07.2024 r.

LEGENDA:

1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TERENY USŁUG
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U-P – TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- U-WS-ZP – TEREN USŁUG LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- US-RNL – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ŁĄK I PASTWISK
- KDG – TERENY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KK – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
- IE – TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IKP – TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- RNR – TERENY GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- RNL – TERENY ŁĄK I PASTWISK
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L – TERENY LASU
- ZN – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OKREŚLENIE WYMIARU W METRACH
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
- 60 66 – STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI, WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH NR 60 ORAZ UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH NR 66
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALIN "STRZELCE OPOLSKIE I" WW 1930
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "STRZELCE OPOLSKIE II"
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO - KOLEJOWEGO
- STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO (20 m)
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN125 PE WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 2 m
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSZARÓW O DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII, O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
- STANOWISKO CHRONIONYCH I RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN WRAZ Z OZNACZENIEM Sk
- PROJEKTOWANE STANOWISKO DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOŻYWIONEJ "DZIEWKOWICE"

2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU, MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:

- GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 333 ZBIORNIK "OPOLE - ZAWADZKIE"

OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 335 ZBIORNIK "KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" - POKRYWA CAŁY OBSZAR PLANU

- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/246/2026
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 czerwca 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 uwzględnia 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 przejęcia 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 Dziewkowice, 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 przejęcia 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 Dziewkowice, 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 Dziewkowickiej 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 XXIX/246/2026
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 czerwca 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 Dziewkowickiej”, 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 3, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/246/2026
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 czerwca 2026 r.
Zalacznik4.gml

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.