

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Żerkowice III” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) w związku z art.67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz w związku z Uchwałą nr LXXI/1252/23 Rady Miasta Opola z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, uchwalonego przez Radę Miasta Opola uchwałą nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu, stanowiące załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

§ 3. 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia lub grupy tych klas, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany (przegrody), z dopuszczeniem możliwości miejscowego cofnięcia części zabudowy za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 2 m, a powierzchnia cofnięcia nie może przekroczyć 30% powierzchni ściany elewacji;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 11) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 12°;
- 12) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 13) **zakazie lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na danym terenie;

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,

- 4) obowiązująca linia zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 6) oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn,
 - 7) oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski,
 - 8) oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5,
 - 9) oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5
 - 10) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV,
 - 11) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,
 - 12) odległość 6m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn,
 - 13) strefa kontrolowania gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszona o 50%,
 - 14) odległość 65m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski,
 - 15) odległość 2m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5,
 - 16) odległość 4m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5,
 - 17) odległość 7m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
 - 18) odległość 11m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
 - 19) strefa zagrożenia wybuchem 255 m od układu zasów gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 20) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 6. Uchwala się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001:

1) symbol i nr terenu:	1MN
2) powierzchnia terenu:	206,85a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> - nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - udział powierzchni zabudowy maksimum 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojściach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,

b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> - płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu:	<ul style="list-style-type: none"> - dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem tiret od drugie do czwarte, - dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale, - dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej, - dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość do 1,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	

a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 20 m. p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 18 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m. p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m. p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów: 1KDZ, 1KR, 2KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	<ul style="list-style-type: none"> - z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	<ul style="list-style-type: none"> - z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii odnawialnej,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenu 1KR od 80° do 95°,	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

2. Karta terenu nr 002:

1) symbol i nr terenu:	2MN
2) powierzchnia terenu:	118,5a
3) przeznaczenie terenu:	

a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> - nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - udział powierzchni zabudowy maksimum 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% z zastrzeżeniem turet piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> - płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych	zakaz lokalizacji,

objektów usługowych:	
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 18 m. p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów 1KDG, 2KR, 3KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanej z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii odnawialnej,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenów: 1KDZ, 3KR od 80° do 95°,	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

3. Karta terenu nr 003:

1) symbol i nr terenu:	3MN
2) powierzchnia terenu:	120,22a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> - nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem turet piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> - płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,

b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleń:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 18 m. p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów: 2KR, 3KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanej z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii odnawialnej,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenów: 2KR, 3KR od 80° do 95°,	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski	

obowiązują przepisy odrębne.

4. Karta terenu nr 004:

1) symbol i nr terenu:	4MN
2) powierzchnia terenu:	122,58a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	teren usług rzemieślniczych;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,2, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 10%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojściach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	- obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	- płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a,

	- zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleń:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 18 m. p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 2KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanej z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii odnawialnej,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenu 2KR od 80° do 95°,	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	

10%;
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.
c) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,
d) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne.

5. Karta terenu nr 005:

1) symbol i nr terenu:	5MN
2) powierzchnia terenu:	35,7a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - udział powierzchni zabudowy maksimum 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	- płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;

8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleń:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 18 m. p. na 1000 m2 powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów 1KDZ, 4KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	<ul style="list-style-type: none"> - z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	<ul style="list-style-type: none"> - z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii odnawialnej,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,
b) powierzchnia działki minimum 5 a,
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenów 1KDZ, 4KR od 80° do 95°,
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
nie ustala się;
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
10%;
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.

6. Karta terenu nr 006:

1) symbol i nr terenu:	6MN
2) powierzchnia terenu:	145,42a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	nie ustala się,
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> - nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> - płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,

b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 18 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów: 1KDZ, 4KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających lub retencyjnych, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	<ul style="list-style-type: none"> - z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- systemu elektroenergetycznego,

	- dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenu 1KDZ, 5KR od 80° do 95°,	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 4m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne.	

7. Karta terenu nr 007:

1) symbol i nr terenu:	7MN
2) powierzchnia terenu:	38,89a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
b) uzupełniające:	nie ustala się,
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - udział powierzchni zabudowy maksimum 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojeżdżiach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 10 m, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - parametry zabudowy, o których mowa w tiret pierwsze i drugie obowiązują z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	- płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	

a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 18 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów: 1KDZ, 2KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających lub retencyjnych, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	<ul style="list-style-type: none"> - z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenu 1KDZ, 2KR od 80° do 95°,	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.	

8. Karta terenu nr 008:

1) symbol i nr terenu:	1MN-U
2) powierzchnia terenu:	66,54a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, - teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
b) uzupełniające:	nie ustala się,
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków z dachem stromym do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim do 7 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - maksymalna wysokość budowli do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2 w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	- płaskie, - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu:	- dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie

	<p>z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem tiret od drugie do czwarte,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale, - dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej, - dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub usługowego, - zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający wyznaczenie granicy działki budowlanej z zachowaniem wskaźników wykorzystania terenu określonych w pkt 4 lit a, - zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi i usługowymi minimum 8 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	wysokość do 3 m – dla budynków z dachem płaskim oraz do 6 m – dla budynków z dachem stromym,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 20 m. p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 18 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m. p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m. p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów: 2KDZ, 5KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,

d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających lub retencyjnych, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 12 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do terenu 2KDZ, 5KR od 80° do 95°;	
d) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 4m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne.	

9. Karta terenu nr 009:

1) symbol i nr terenu:	1KDG
2) powierzchnia terenu:	67,61a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren drogi głównej,
b) uzupełniające:	nie ustala się,
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	

7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	dopuszcza się wyłącznie lokalizację wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	obowiązek realizacji spójnej kompozycji rozmieszczenia zieleni,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej, - w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy, - dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja przystanków autobusowych;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
c) zakaz lokalizacji budynków,	

d) w odległości 11 m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują przepisy odrębne.

10. Karta terenu nr 010:

1) symbol i nr terenu:	1KDZ
2) powierzchnia terenu:	115,68a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren drogi zbiorczej,
b) uzupełniające:	teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	dopuszcza się wyłącznie lokalizację wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	obowiązek realizacji spójnej kompozycji rozmieszczenia zieleni,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej, - w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy, - dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja przystanków autobusowych;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,

e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
c) zakaz lokalizacji budynków.	

11. Karta terenu nr 011:

1) symbol i nr terenu:	2KDZ
2) powierzchnia terenu:	13,98a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren drogi zbiorczej,
b) uzupełniające:	teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	dopuszcza się wyłącznie lokalizację wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	obowiązek realizacji spójnej kompozycji rozmieszczenia zieleni,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej, - w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy, - dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja przystanków autobusowych;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
c) zakaz lokalizacji budynków,	
d) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
e) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.	

12. Karta terenu nr 012:

1) symbol i nr terenu:	1KR
2) powierzchnia terenu:	7,27a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	

nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
b) zakaz lokalizacji budynków.	

13. Karta terenu nr 013:

1) symbol i nr terenu:	2KR
2) powierzchnia terenu:	54,37a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
b) zakaz lokalizacji budynków,
c) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,
d) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.

14. Karta terenu nr 014:

1) symbol i nr terenu:	3KR
2) powierzchnia terenu:	19,55a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,

g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
b) zakaz lokalizacji budynków.	

15. Karta terenu nr 015:

1) symbol i nr terenu:	4KR
2) powierzchnia terenu:	6,25a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	

a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
b) zakaz lokalizacji budynków,	
c) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne.	

16. Karta terenu nr 016:

1) symbol i nr terenu:	5KR
2) powierzchnia terenu:	8,89a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,	
b) zakaz lokalizacji budynków,	
c) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne.	

17. Karta terenu nr 017:

1) symbol i nr terenu:	IIG
2) powierzchnia terenu:	1,08a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren gazownictwa,
b) uzupełniające:	teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0 do 1, - maksymalna intensywność zabudowy – 1, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 1,
d) dachy:	dowolne;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	

ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich zielenią, - wysokość do 3,5 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od ul. Niemodlińskiej dostępnej poza granicami planu, poprzez teren 1ZP;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 4m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne.	

18. Karta terenu nr 018:

1) symbol i nr terenu:	IIK
2) powierzchnia terenu:	6,71a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren kanalizacji
b) uzupełniające:	teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0 do 1, - maksymalna intensywność zabudowy – 1, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0% z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, dachach, stropodachach, miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 5 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 1,
d) dachy:	dowolne;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	wysokość budowli do 5 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 3,5 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- od ul. Niemodlińskiej dostępnej poza granicami planu, - od terenu 2KDZ;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zawsze po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód

	powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.	

19. Karta terenu nr 019:

1) symbol i nr terenu:	1RN
2) powierzchnia terenu:	1254,29a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
b) uzupełniające:	teren wód powierzchniowych śródlądowych;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zachowanie rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich trasy lub ich orurowania;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,

e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 2KR, poprzez drogi transportu rolnego;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z wyjątkiem linii sieci elektroenergetycznej,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne,	
b) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
c) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
e) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne,	
f) w odległości 11 m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują przepisy odrębne,	
g) w strefie zagrożenia wybuchem 255 m od układu zasów gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne.	

20. Karta terenu nr 020:

1) symbol i nr terenu:	2RN
2) powierzchnia terenu:	2305,97a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
b) uzupełniające:	teren wód powierzchniowych śródlądowych;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zachowanie rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich trasy lub ich orurowania;	

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- od terenu 5KR, poprzez drogi transportu rolnego, - od terenu 1KDG, - od terenu 2KDZ;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z wyjątkiem linii sieci elektroenergetycznej,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne,	
b) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne,	

e) w odległości 11 m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują przepisy odrębne.

21. Karta terenu nr 021:

1) symbol i nr terenu:	3RN
2) powierzchnia terenu:	25,16a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
b) uzupełniające:	teren wód powierzchniowych śródlądowych;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 5KR, poprzez drogi transportu rolnego i teren 3WS;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z wyjątkiem linii sieci elektroenergetycznych,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,

j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdzieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdzieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne.	

22. Karta terenu nr 022:

1) symbol i nr terenu:	4RN
2) powierzchnia terenu:	204,49a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
b) uzupełniające:	- teren wód powierzchniowych śródlądowych, - teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zachowanie rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich trasy lub ich orurowania;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 4KR, poprzez drogi transportu rolnego;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z wyjątkiem linii sieci elektroenergetycznych,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne.	

23. Karta terenu nr 023:

1) symbol i nr terenu:	5RN
2) powierzchnia terenu:	181,71a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
b) uzupełniające:	teren wód powierzchniowych śródlądowych;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zachowanie rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich trasy lub ich orurowania;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów	nie ustala się;

i obiektów:	
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- od ul. Niemodlińskiej, - od terenu 5KR, poprzez drogi transportu rolnego i teren IWS, - od terenu 1KDG, poprzez drogi transportu rolnego i teren IWS;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z wyjątkiem linii sieci elektroenergetycznych,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne,	
b) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne.	

24. Karta terenu nr 024:

1) symbol i nr terenu:	6RN
2) powierzchnia terenu:	94,28a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr	

kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 2KR;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z wyjątkiem linii sieci elektroenergetycznych,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne.	

25. Karta terenu nr 025:

1) symbol i nr terenu:	1WS
2) powierzchnia terenu:	88,4a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren wód powierzchniowych śródlądowych,
b) uzupełniające:	teren zieleni naturalnej;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	nie ustala się;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- od ul. Niemodlińskiej dostępnej poza granicą planu, - od terenu 5KR poprzez teren 2RN drogami transportu rolnego;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) zaopatrzenie w wodę:	nie ustala się,
c) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
d) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
e) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
f) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię elektryczną:	nie ustala się,
h) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
i) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy	

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
0%;
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) zakaz lokalizacji budynków,
b) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne,
c) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne.

26. Karta terenu nr 026:

1) symbol i nr terenu:	2WS
2) powierzchnia terenu:	20,35a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren wód powierzchniowych śródlądowych,
b) uzupełniające:	teren zieleni naturalnej;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się;
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	nie ustala się;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	- od terenu 1KDZ, - od terenu 2KR, poprzez teren 3ZP;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń	zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) zaopatrzenie w wodę:	nie ustala się,
c) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
d) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,

e) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
f) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię elektryczną:	nie ustala się,
h) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
i) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) zakaz lokalizacji budynków,	
b) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne,	
c) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
d) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
e) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
f) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne,	
g) w odległości 11 m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują przepisy odrębne.	

27. Karta terenu nr 027:

1) symbol i nr terenu:	3WS
2) powierzchnia terenu:	13,52a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren wód powierzchniowych śródlądowych,
b) uzupełniające:	teren zieleni naturalnej;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze	zakaz lokalizacji,

i garażowe:	
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 5KR, poprzez teren 2RN drogami transportu rolnego;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń	zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
c) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
d) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
e) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
f) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
h) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
i) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) zakaz lokalizacji budynków,	
b) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
c) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
d) w odległości 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn obowiązują przepisy odrębne,	
e) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne.	

28. Karta terenu nr 028:

1) symbol i nr terenu:	1ZP
2) powierzchnia terenu:	16,94a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren zieleni urządzonej,
b) uzupełniające:	teren komunikacji pieszo-rowerowej;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	maksymalna wysokość budowli do 5 m, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	

nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 5 m, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów: 1KDZ, 2KDZ;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających lub retencyjnych, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) zakaz lokalizacji budynków,	
b) obszar przestrzeni publicznej,	
c) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,	
d) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski pomniejszonej o 50% obowiązują przepisy odrębne,	
e) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne,	

f) w odległości 4m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5 obowiązują przepisy odrębne.

29. Karta terenu nr 029:

1) symbol i nr terenu:	1L
2) powierzchnia terenu:	56,06a
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren lasu,
b) uzupełniające:	teren wód powierzchniowych śródlądowych;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zachowanie rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich trasy lub orurowania;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	nie ustala się;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	zakaz lokalizacji,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 2KR poprzez drogi transportu rolnego;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
nie ustala się;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
nie ustala się;
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
0%;
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) zakaz lokalizacji budynków,
b) w odległości 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski obowiązują przepisy odrębne,
c) w odległości 7 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

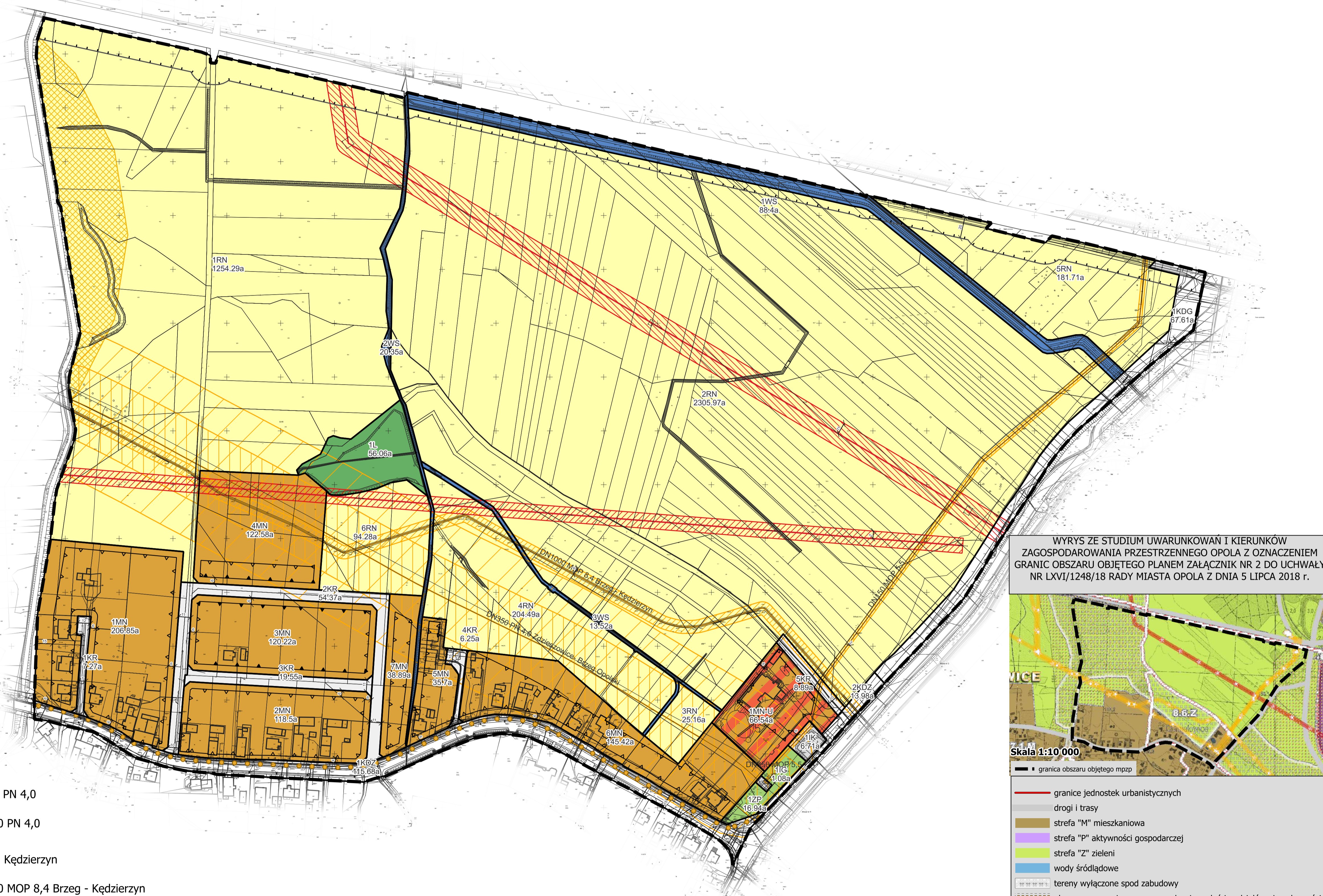
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŻERKOWICE III" W OPOLU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OPOŁA Z DNIA 2025 R.

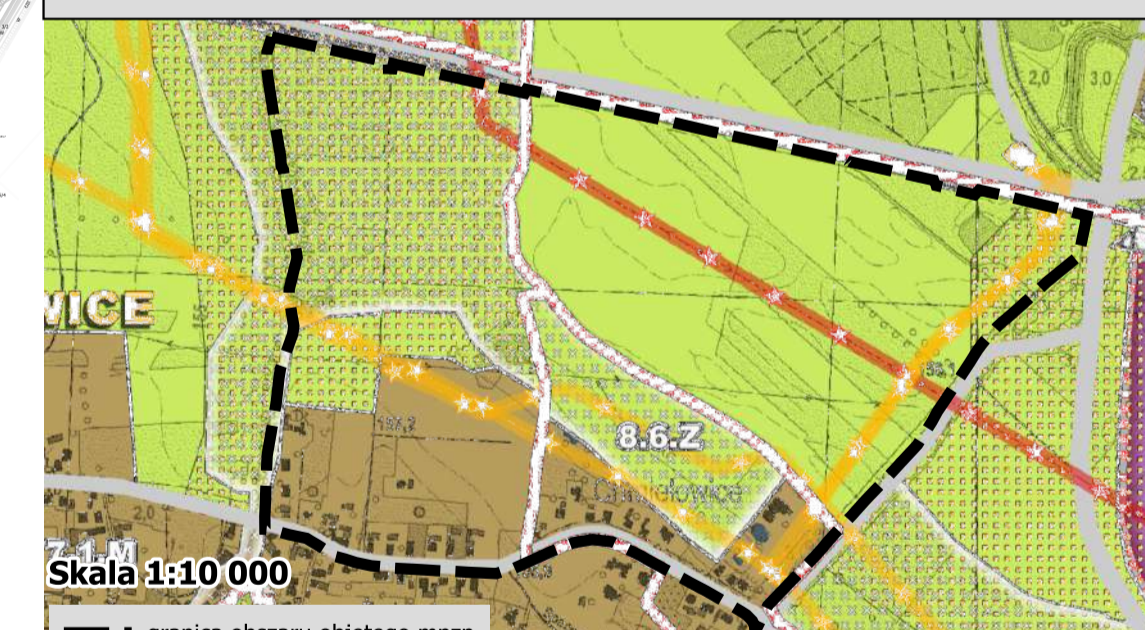


LEGENDA:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- KDG Teren drogi głównej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IG Teren gazownictwa
- IK Teren kanalizacji
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP Teren zieleni urządzonej
- L Teren lasu
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- Odległość 11m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Odległość 7m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
- Oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5
- Odległość 4m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 MOP 5,5
- Oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5
- Odległość 2m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5
- Oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdzieszowice - Brzeg Opolski
- Strefa kontrolowania gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdzieszowice - Brzeg Opolski pomniejszona o 50%
- Odległość 65m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 Zdzieszowice - Brzeg Opolski
- Oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn
- Odległość 6m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn
- Strefa zagrożenia wybuchem 255m od układu zasów gazociągu wysokiego ciśnienia
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego
- Proponowany przebieg drogi dla rowerów
- Wymiarowanie



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPOŁA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXVI/1248/18 RADY MIASTA OPOŁA Z DNIA 5 LIPCA 2018 R.



- granice jednostek urbanistycznych
- drogi i trasy
- strefa "M" mieszkaniowa
- strefa "P" aktywności gospodarczej
- strefa "Z" zieleni
- wody śródlądowe
- tereny wyłączone spod zabudowy
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- gazociągi wysokiego ciśnienia
- stacje redukcyjno-pomiarowe gazu

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Opolu.

Licencja nr GIK.6642.2.24.2023_1661_P z dnia 21 kwietnia 2023



Urząd Miasta Opola - Biuro Urbanistyczne	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice III" w Opolu	DATA
45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel. (77) 45 11 924	Skala 1: 2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Opola
z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA OPOLA

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie inwestycje związane z budową, rozbudową i przebudową układu komunikacyjnego, w tym:
 - a) drogi publiczne – teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG,
 - b) drogi publiczne – teren drogi zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,
- 3) inwestycje komunikacyjne określone w pkt 2 obejmują urządzenia towarzyszące (chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem);
- 4) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje związane z przebudową i budową infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi,
 - b) kanalizacja sanitarna,
 - c) kanalizacja deszczowa,
 - d) oświetlenie drogowe.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;

- 4) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 5) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 6) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 7) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym odbywać się będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA OPOLA

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) biorąc pod uwagę stanowisko Prezidenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się następujących uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, trwającym od 12 marca do 2 kwietnia 2025 r.:

- **uwagi** – dotyczącej zmiany przeznaczenia części terenu 4RN (w obrębie działki nr 63 ob. Chmielowice) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej, który ogranicza powstawanie nowej zabudowy.

- **uwagi** – dotyczącej zmiany przeznaczenia części terenu 4RN (w obrębie działki nr 67 ob. Chmielowice) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej, który ogranicza powstawanie nowej zabudowy.

- **uwagi** - dotyczącej zmiany przeznaczenia części terenu 4RN (w obrębie działki nr 55 ob. Chmielowice) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej, który ogranicza powstawanie nowej zabudowy.

- **uwagi** – dotyczącej rezygnacji z poszerzenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR (w obrębie działki nr 183 ob. Żerkowice), ze względu na konieczność dostosowania zaplanowanej komunikacji do wniosku wskazanego przez Miejski Zarząd Dróg w Opolu.

Ponadto nie uwzględniono **części czterech uwag** – dotyczących całkowitej rezygnacji z wyznaczenia terenu 4KR (w obrębie działek nr 61, 65 ob. Chmielowice) i zmiany jego przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ zgodnie z wymogami prawa należy określić obsługę komunikacyjną do terenów zabudowy, co zostało ustalone jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony 4KR i przebiegający w śladzie istniejącego dojazdu do posesji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu

1. Stan faktyczny

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu zastosowanie mają odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), ponieważ w trakcie procedury planistycznej, która została rozpoczęta, nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXI/1252/23 Rady Miasta Opola z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu dotyczy terenu, na którym aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było opracowanie planu i ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik miejsc postojowych itp.), które uwzględniają zapisy aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Analizowany obszar położony jest w zachodniej części miasta w obrębach Żerkowice, Wójtowa Wieś, Chmielowice i obejmuje 54,17 ha powierzchni. Obszar jest częściowo zabudowany, jednak w przeważającej części znajdują się tu grunty orne i łąki. Granice planu stanowią: od północy tory kolejowe linii nr 132 relacji Opole - Wrocław, od wschodu i południa ul. Niemodlińska, od zachodu ciek wodny Prószkowski Potok stanowiący granice terenu 2WS wyznaczonego w Uchwale nr LVIII/1092/22 Rady Miasta Opola z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice II” w Opolu. Strukturę własnościową gruntów w przeważającej części stanowią grunty należące do osób fizycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

– rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały i jest załącznikiem nr 1,

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, iż na obszarze opracowania nie występują zabytki, nie wprowadzono ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Opracowywany obszar nie znajduje się w obszarze zagrożenia wystąpieniem powodzi, w związku z czym nie zastosowano zapisów o szczególnej ochronie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Część obszaru opracowania to teren, który został przyłączony do granic Opola z gminy Komprachcice w 2017 roku w wyniku poszerzenia granic miasta. Przed przyłączeniem obowiązywał na części obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice (Uchwała XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.). Na opracowywanym terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana wzdłuż ul. Niemodlińskiej. W planie uwzględniono istniejące zabudowania, wyznaczono również dodatkowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celem jej uzupełnienia w nawiązaniu do wcześniej obowiązującego planu miejscowego. Zabezpieczono również tereny pod możliwą rozbudowę ul. Niemodlińskiej i skrzyżowania ul. Niemodlińskiej z ul. Centralną.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni), i terenów rolniczych oraz 10% dla zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:2000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Najważniejszym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz wprowadzenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przy czym założono w jak największym stopniu uwzględnienie istniejącego sposobu zagospodarowania, infrastruktury technicznej z wynikającymi z niej ograniczeniami, w nawiązaniu do ustaleń poprzednio obowiązującego mpzp wsi Chmielowice - Żerkowice gminy Komprachcice przed zmianą granic administracyjnych gmin. Uwzględnione więc zostaną wyniki Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola.

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu został przygotowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ustawy zapisy planu odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania zgodnie z ładem przestrzennym i zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak takich terenów. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn, DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski, DN350 MOP 5,5, DN150 MOP 5,5, w związku z czym wyznaczono odległości, w których obowiązują przepisy odrębne i wynikające z nich ograniczenia zabudowy w zakresie stref kontrolowanych i zagrożeń wybuchem. Na obszarze planu występują również sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 15kV, od których wyznaczono odległości od ich osi odpowiednio do ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych. Ponadto północną granicę obszaru opracowania stanowią tory kolejowe, od których obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od obszaru kolejowego.

Tereny przeznaczone na zabudowę jednorodzinną posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynna, nadziemna intensywność zabudowy, zastosowano też zapisy o wskaźniku minimalnej liczby miejsc postojowych. Tereny przeznaczone na komunikację – droga główna, drogi zbiorcze i drogi wewnętrzne nie posiadają zapisów odnoszących się do parametrów użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się tam zabudowań. Parametry przyjęte w projekcie planu wynikają ze stanu istniejącego i zabudowań poszczególnych terenów.

W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 15 Rozporządzenia

Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz 0% na pozostałych terenach, ponieważ nie przewiduje się tam wzrostu wartości nieruchomości.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ilekcioć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Opola przeprowadzana jest systematycznie zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty uchwałą nr LXXIII/1264/23 z dnia 25 maja 2023 r. Zgodnie z nim plany miejscowe należy sukcesywnie opracowywać na obszarze całego miasta, w szczególności na terenach gdzie nie ma obowiązujących planów. Obecnie na opracowywanym obszarze nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) przewiduje na terenie objętym planem strefę zabudowy mieszkaniowej 8.3M, strefę zieleni 8.6.Z w jednostce urbanistycznej Chmielowice, strefę zieleni 9.4.Z w jednostce urbanistycznej Szczepanowice – Wójtowa Wieś oraz strefę mieszkaniową 7.1.M i strefę zieleni 7.2.Z w jednostce urbanistycznej Żerkowice.

Rozwiązania przyjęte w projekcie niniejszego planu nie naruszają ustaleń ww. dokumentu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Podczas sporządzania niniejszego planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Według strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wprowadzenie ustaleń miejscowego planu przewiduje się korzystny lub obojętny wpływ na stan środowiska w stosunku do stanu istniejącego na opracowywanym terenie.

Na obszarze objętym projektem planu występują cenne siedliska przyrodnicze o numerach 91E0, 6510 oraz siedliska gatunków owadów. Zachodnią granicę obszaru stanowi ciek Prószkowski Potok, a korytarz ekologicznych jego doliny mieści się także w granicach planu.

W zachodniej części zaobserwowano również węzeł ekologiczny Łąki w Chmielowicach. Przez teren przepływa ciek wodny – Glinka.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu do projektu planu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się, że uchwalenie niniejszego planu będzie rodzić skutki finansowe, m.in. te, które należą do zadań własnych gminy. Wśród nich będą wydatki związane z wykupem gruntów przeznaczonych na cele publiczne, realizacją terenów zieleni urządzonej czy realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Z Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja ustaleń projektu planu wymaga zarezerwowania środków w wysokości 500 000 zł na wykonanie infrastruktury technicznej. Drogi publiczne zaplanowane w projekcie zostaną zrealizowane w konsekwencji wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na budowę obwodnicy piastowskiej i nie stanowi skutków finansowych.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan staje się podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest tożsame z natychmiastową realizacją inwestycji. Zapisy odnoszące się do realizacji przeznaczeń terenu, które związane są z zadaniami własnymi gminy- KDG, KDZ wiążą się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. Plan nie określa terminu realizacji takich zadań oraz nie ustala harmonogramu wydatków, w związku z tym realizacja założeń planu może zostać odsunięta w czasie.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację ww. zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m. in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do planu składano w dniach od 30 maja do 20 czerwca 2023 r.

W dniu 1.10.2024 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja jednogłośnie zaopiniowała pozytywnie projekt planu. Z uwagi na

zmiany w projekcie wynikające z uwzględnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice-Żerkowice (Uchwała nr XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.), który nie obowiązuje z uwagi na przyjęcie terenów do Opola z gminy Komprachcice przedstawiono komisji projekt planu ponownie w dniu 26.11.2024 r. Przy pięciu głosach za projektem oraz trzech wstrzymujących się komisja zaopiniowała pozytywnie projekt planu.

Projekt przekazano do opiniowania i uzgadniania do odpowiednich organów i instytucji w dniach 21.11.2024 r. - 5.12.2024 r., większość z nich była pozytywna, jedna opinia wpłynęła jako negatywna, projekt nie uzyskał uzgodnienia z jedną z instytucji.

W wyniku zgłoszonych nieprawidłowości na projekt naniesiono zmiany, następnie skierowano go do ponownego uzgodnienia z Miejskim Zarządem Dróg w Opolu w zakresie układu komunikacyjnego i ponownego zaopiniowania przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM Oddział w Świerklanach w zakresie gazociągów wysokiego ciśnienia przechodzących przez obszar opracowania i ich stref kontrolowanych. Uzyskano pozytywną opinie i uzgodnienie. Zarządzeniem nr OR-I.0050.134.2025 z dnia 21 lutego 2025 r. Prezydent Miasta Opola rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu. Uwzględniono 16 wniosków, 4 wnioski zostały częściowo uwzględnione i częściowo nieuwzględnione, a trzech wniosków nie uwzględniono.

Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu miało miejsce w dniach od 12 marca do 2 kwietnia 2025 r., ostateczny termin składania uwag do projektu planu ustalono na 16 kwietnia 2025 r. W dniu 20 marca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, na którą poza pracownikami Biura Urbanistycznego wstawiło się 6 osób. **We wskazanym terminie wpłynęło 11 uwag, z czego jedna w dwóch egzemplarzach.** Zarządzeniem nr OR-I.0050.318.2025 z dnia 7 maja 2025 r. Prezydent Miasta Opola rozstrzygnął uwagi zgłoszone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie uwzględniono:

- **uwagi** – dotyczącej zmiany przeznaczenia części terenu 4RN (w obrębie działki nr 63 ob. Chmielowice) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej, który ogranicza powstawanie nowej zabudowy.

- **uwagi** – dotyczącej zmiany przeznaczenia części terenu 4RN (w obrębie działki nr 67 ob. Chmielowice) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej, który ogranicza powstawanie nowej zabudowy.

- **uwagi** - dotyczącej zmiany przeznaczenia części terenu 4RN (w obrębie działki nr 55 ob. Chmielowice) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej, który ogranicza powstawanie nowej zabudowy.

- **uwagi** – dotyczącej rezygnacji z poszerzenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR (w obrębie działki nr 183 ob. Żerkowice), ze względu na konieczność dostosowania zaplanowanej komunikacji do wniosku wskazanego przez Miejski Zarząd Dróg w Opolu.

Ponadto nie uwzględniono **części czterech uwag** – dotyczących całkowitej rezygnacji z wyznaczenia terenu 4KR (w obrębie działek nr 61, 65 ob. Chmielowice) i zmiany jego przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ zgodnie z wymogami

prawa należy określić obsługę komunikacyjną do terenów zabudowy, co zostało ustalone jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony 4KR i przebiegający w śladzie istniejącego dojazdu do posesji.

W odniesieniu do zgłoszonych uwag na rysunku planu (załącznik nr 1) dodano oznaczenie strefy zagrożenia wybuchem 255m od układu zasów gazociągu wysokiego ciśnienia, zwężono teren komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR do 5 m oraz skorygowano linię zabudowy tak, by przebiegała on równolegle do ul. Niemodlińskiej. Zmieniono przeznaczenie terenu 1MN-U na 7MN oraz dostosowano jego wskaźniki i parametry zabudowy do terenów zlokalizowanych wokół. Wyznaczono również teren 1MN-U, uwzględniając zarazem uwagę interesariusza.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości ważąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.