

**UCHWAŁA NR X/43/2011
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 25 maja 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Strzelce Opolskie dla wsi Roźniątów**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz.880 z 2008r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675), w związku z uchwałą Nr XLIII/374/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Roźniątów, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r., Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Roźniątów, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust.1 obejmuje obszar o powierzchni około 217,19ha, w granicach którego znajdują się tereny istniejącego zainwestowania wsi Roźniątów wraz z otoczeniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) granica obrębu ewidencyjnego wsi Roźniatów;

2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) korytarz-sięgacz ekologiczny o znaczeniu lokalnym – Dolina Potoku Roźniątowskiego,
- b) niecka źródłiskowa Potoku Roźniątowskiego,
- c) granica strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego,
- d) lokalizacja szpaleru drzew;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej,
- b) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej,
- c) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- d) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) miejsce zmiany typu linii zabudowy,
- d) obowiązujący przebieg głównej kalenicy budynku mieszkalnego;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) obszar ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”,
- b) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”,
- c) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – strefy korytarzy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30kV oraz 15kV, wyłączone z zabudowy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) sugerowana lokalizacja budynków;
- 2) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
- 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 30kV oraz 15kV;
- 4) przebieg szlaków pieszych i rowerowych.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwróconą w kierunku drogi, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 3) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;
- 4) **linii zabudowy:**
 - a) **nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
 - b) **obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 ust.2 uchwały, zawarte w części tekstowej oraz graficznej, dla której ustalenia określono w §1 ust.3 pkt 1 uchwały;
- 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego wydzielonej części, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m, powierzchnię tę pomija się;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia, mierzoną na poziomie terenu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo

organizacji i organów międzynarodowych których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

9)przeznaczeniu terenu :

- a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

10)produkcji zwierzęcej – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP;

11)terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

12)udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;

13)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

14)urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;

15)usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi), nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 ton, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi w zakresie funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz obsługi ludności, takie jak: zakłady fryzjerskie, krawieckie, kwaciarnie;

16)wskazniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek procentowy powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.

Przepisy ogólne

§ 4. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równolegle bądź prostopadle do kierunków nadanych przez ich elewacje;
- 3) dopuszcza się dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym;

- 5)ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6)określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- a) gzymsy – nie więcej niż 0,20m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
- 7)obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków (lub ich części), w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych po wejściu w życie przepisów niniejszej uchwały; w stosunku do istniejącej zabudowy, nie spełniającej swym usytuowaniem wymogów określonych w planie liniami rozgraniczającymi:
- a) dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce a także rozbudowę i nadbudowę –zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 8)w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu;
- 9)w odniesieniu do istniejącej zabudowy bliźniaczej, ustalenia, o których mowa w pkt.8 obowiązują jedynie w przypadku, gdy:
- a) jeden z segmentów budynku bliźniaczego istnieje, a drugi jest do niego dobudowywany,
 - b) przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynku bliźniaczego, która obejmuje zmianę podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz geometrii dachu w zakresie, który umożliwia doprowadzenie do spójności rozwiązań architektonicznych w obydwu segmentach;
- 10)zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania:
- a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 2,20m.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1)uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy działki budowlanej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;

2)ustala się:

- a) obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:
- na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1** do **MN-21** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **RM/MN-1** do **RM/MN-18** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MU-1** do **MU-9** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1** do **UP-3** oraz **UK-1** i **UK2** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - na terenie oznaczonym symbolem **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenu przeznaczonej pod budynki i budowle oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

3)zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1** do **MN-21** oraz **MU-1** do **MU-9**, z zastrzeżeniem pkt 4 lit.a,
- c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- d) grodzenia nieruchomości w odległości 1,5m od linii brzegu cieków wodnych,
- e) prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4 lit.b;

4)dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację punktów przyjmowania i skupu artykułów podlegających obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii – dla placówek handlowych oferujących te artykuły;

5)ustala się ochronę korytarza-sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, obejmującego tereny oznaczone symbolami: **RZ-1** do **RZ-3**, **WS-2** oraz **KPJ**, położone w Dolinie Potoku Roźniątowskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego:

- a) ochronie podlega niecka źródłiskowa Potoku Roźniątowskiego, zlokalizowana przy drodze z Roźniątowa do Dolnej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-2**, obejmująca zbiornik wodny zasilany z zatopionych źródeł (źródła pulsujące, wypływy szczelinowe oraz ascensyjne), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której zakazuje się wszelkiej działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie, przekształcenie lub uszkodzenie źródłiska oraz jego bezpośredniego otoczenia, a w szczególności wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, eksploatacji kruszywa naturalnego oraz zmiany sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu,
 - b) ochronie podlegają łąki wilgotne położone w granicach terenu oznaczonego symbolem **RZ-1**, poprzez utrzymanie użytkowania łąkowego, zgodnie z potrzebami ochrony siedlisk fauny i flory,
 - c) obowiązuje zachowanie ciągłości funkcjonalnej i biologicznej korytarza (sięgacza) ekologicznego,
 - d) zakazuje się odwadniania i osuszania terenu,
 - e) zakazuje się zabudowywania terenu (wznoszenia budynków oraz budowli rolniczych), za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie zbiorników wodnych zasilanych z Potoku Roźniątowskiego, wodami gruntowymi lub płytkim poziomem wód czwartorzędę;
- 6) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni oraz ochrona i rewaloryzacja charakterystycznych cech kompozycji przestrzennej,
 - b) utrzymanie lokalnych dominant przestrzennych oraz gabarytów budynków charakterystycznych dla lokalnego stylu budownictwa,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12m oraz wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, przekraczających swoją powierzchnią 3m²,
 - d) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych) ze szczególnym uwzględnieniem turbin wiatrowych (wieży wraz z wirnikami) – zakaz nie dotyczy indywidualnych instalacji służących do pozyskiwania energii elektrycznej, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby własne gospodarstwa, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w lit.c.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla zachowanego zespołu zabudowy folwarcznej wraz z otoczeniem, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
 - a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,

- b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji, konserwacji, z dostosowaniem ich do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych zgodnie z przewidzianym w planie sposobem przeznaczenia budynku, przy jednoczesnym uwzględnieniu wartości historycznych obiektu,
- c) obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi sprzed 1945 roku,
- d) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, należy dostosować zmienione lub nowo wprowadzone elementy do pierwotnego charakteru i wystroju budynku lub innych, historycznych zabudowań wsi, zgodnie z zasadami zawartymi w lit. c,
- e) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, a w przypadku obiektów historycznych sprzed 1945 roku, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu – stosowanie pokrycia właściwego dla danego budynku,
- f) geometrię dachu należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 40° - 45° ,
 - połacie dachu symetryczne,
 - dachy strome: dwuspadowe,
 - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak: świetliki i lukarny,
- g) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
- h) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego od strony drogi działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce,
- i) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych oraz od frontu działki ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
- j) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą i administracyjną prowadzoną na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem,
- k) tablice informacyjne, o których mowa w lit. j, umieszczane w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło,
- l) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem;

2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

a) ustala się ochronę następujących, udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji:

- nr 1 – cmentarzysko i punkt osadniczy, wczesne średniowiecze, pradzieje,
- nr 2 – ślad osadnictwa, epoka kamienia,
- nr 5 – punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, pradzieje,
- nr 6 – punkt osadniczy, średniowiecze,
- nr 10 – punkt osadniczy, pradzieje,
- nr 12 – punkt osadniczy, pradzieje, XIVw.,
- nr 13 – punkt osadniczy, XIV-XVw.,
- nr 15 – punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich, faza C,

b) relikty archeologiczne podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) inwestor jest zobowiązany powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze wykonania wszelkich robót budowlanych wymagających prowadzenia prac ziemnych,

d) ewentualne badania archeologiczne metodą wykopaliskową należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się ochronę zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) na rysunku planu wskazano lokalizację następujących zabytków nieruchomych:

- pomnik krzyża, ul. Gogolińska (dz. nr 240/4),
- ruina kaplicy p.w. Św. Floriana (dz. nr 82/4),
- dom (obecnie przedszkole), ul. Szymiszowska 8 (dz. nr 1162),
- kaplica, ul. Wolności (dz. nr 330/4),
- pomnik krzyża, ul. Wolności (dz. nr 293),
- trafostacja, ul. Wolności (dz. nr 295/1),
- młyn wodny (obecnie funkcja mieszkalna), ul. Wolności 1 (dz. nr 101),
- stodoła w zespole młyna wodnego, ul. Wolności 1 (dz. nr 101),
- stajnia z wozownią w zespole młyna wodnego, ul. Wolności 1 (dz. nr 101),
- zagroda, ul. Wolności 2 (dz. nr 246),
- dom, ul. Wolności 4 (dz. nr 294)
- stodoła, ul. Wolności 4 (dz. nr 294),
- dom, ul. Wolności 19 (dz. nr 313),
- obora, ul. Wolności 19 (dz. nr 313),
- zabudowania gospodarcze, ul. Wolności 20 (dz. 272/2),

- budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wolności 21 (dz. nr 314),
- szkoła (obecnie świetlica wiejska), ul. Wolności 28 (dz. nr 284),
- budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wolności 31 (dz. nr 317),
- budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wolności 33 (dz. nr 318),
- dom, ul. Wolności 34 (dz. nr 278),
- rządcówka w zespole folwarcznym, ul. Wolności 43b (dz. nr 409/19),
- obora w zespole folwarcznym, ul. Wolności 43b (dz. nr 409/19),

b) w odniesieniu do zabytków nieruchomych, o których mowa w lit.a:

- ustala się obowiązek zachowania bryły obiektu w pierwotnej formie, w tym geometrii, kształtu i materiału dachu,
- ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane oryginalne elementy budynku: bryła, forma dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa,
- ochronie podlega zachowany układ przestrzenny wewnątrz oraz elementy wyposażenia i wystroju takie jak: sklepienia, sztukaterie, mozaiki,
- dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy obiektów takie jak: przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki,
- obowiązuje zachowanie, w obrębie jednego budynku, jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów z pełnopastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
- dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym: budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,
- dopuszcza się rozbiórkę zabytku nieruchomego (w szczególności w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego), na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych; w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu oraz ustalenia w treści uchwały odnoszące się do tego obiektu stają się nieobowiązujące.

§ 7. Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenów objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wyznacza się następujące tereny, posiadające cechy funkcjonalno-przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej:
 - a) **tereny dróg publicznych**, oznaczone symbolami:

- **KDG** dla drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 relacji Dębina – Strzelce Opolskie,
- **KDL-1, KDL-2 i KDL-5** dla dróg lokalnych,

- **KDL-3** dla drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1820 O relacji Szymiszów – Roźniatów,
- **KDL-4** dla drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1818 O relacji Roźniatów – Dolna,
- **KDD-1** do **KDD-15** dla dróg dojazdowych,

b) **teren ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego symbolem **KPJ**,

c) część terenów przylegających do terenów dróg publicznych, o których mowa w pkt.2, zawierająca się pomiędzy wyznaczonymi w planie liniami zabudowy lub linią istniejących elewacji frontowych budynków, a liniami rozgraniczającymi te tereny,

d) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **ZP-1** do **ZP-5**,

e) **teren sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **US**,

f) **tereny usług publicznych**, oznaczone symbolami: **UP-1** do **UP-3**,

g) **tereny wspólnot religijnych**, oznaczone symbolami: **UK-1** i **UK-2**;

3) na terenach, o których mowa w pkt.2, obowiązuje dbałość o funkcjonalny i estetyczny charakter nawierzchni (płace, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie oraz rozwiązania spójne pod względem użytych materiałów budowlanych, ich kolorystyki oraz kompozycji;

4) na terenach, o których mowa w pkt.2, dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymogów ochrony konserwatorskiej, lokalizację:

a) zespołów zieleni kształtowanej o funkcjach ozdobnych, rekreacyjnych i izolacyjnych,

b) obiektów małej architektury, takich jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki, fontanny,

c) terenowych urządzeń komunikacji,

d) urządzeń infrastruktury technicznej,

e) elementów systemu informacji, takich jak: szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w danym budynku, przy czym dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,

f) nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych bezpośrednio z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego,

g) eksponowanie najwartościowszych elewacji budynków poprzez odpowiednią iluminację,

h) umieszczania urządzeń bezpieczeństwa publicznego, takich jak systemy monitoringu (kamery),

i) obiektów higieniczno-sanitarnych.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 9. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, utworzonego na mocy Rozporządzenia Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2009r. Nr 25, poz.412), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z wyżej wymienionego rozporządzenia oraz przepisów odrębnych;

2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, utworzonego na mocy Rozporządzenia Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2006r. Nr 33, poz.1134), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z rozporządzenia ustanawiającego Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny”, a w szczególności:

a) obowiązuje:

- zachowanie ekosystemów leśnych i łąkowych z charakterystyczną florą i fauną,
- utrzymanie zabytkowych układów urbanistycznych oraz kształtowanie harmonijnego współczesnego krajobrazu i form zabudowy w nawiązaniu do tradycji regionalnych,

b) zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu art.59 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz.1227 ze zmianami); zakaz nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.59 ust.1 pkt 2 te same ustawy, chyba że plan ochrony wyklucza ich realizację w wybranych obszarach parku,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynów,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;

3)obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych oraz częściowo, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych; wody podziemne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi – w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych ustala się w szczególności:

- a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne,
 - b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne a także składowisk obojętnych,
 - c) zakaz stosowania komunalnych osadów ściekowych,
 - d) zakaz stosowania w okresie roku dawki nawozu naturalnego zawierającej więcej niż 170kg azotu (N) w czystym składniku na 1ha użytków rolnych,
 - e) nakaz posiadania planu nawożenia dla podmiotu prowadzącego chów lub hodowlę:
 - drobiu powyżej 40000 stanowisk,
 - świń o wadze powyżej 30kg powyżej 2000 stanowisk,
 - macior powyżej 750 stanowisk,
 - f) nakaz dla podmiotu, o którym mowa w lit.e zagospodarowania co najmniej 70% gnojówki i gnojowicy na użytkach rolnych, których jest posiadaczem i na których prowadzi uprawę roślin;
- 4)w granicach obszaru objętego planem nie ustanowiono terenów górniczych, a także nie występują obszary zagrożone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami).

2. Ustala się następujące, ogólne zasady podziału na działki budowlane:

- 1)kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° ;
- 2)w przypadku, gdy powierzchnia działki budowlanej podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej dla danego terenu;
- 3)dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 4)dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5)dopuszcza się dokonywanie regulacji przebiegu granic nieruchomości;

6)w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze wewnętrznej lub dojazdowej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi wewnętrznej lub dojazdowej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,5m; dojazd taki może obsługiwać nie więcej niż 2 działki budowlane;

7)szczegółowe zasady podziału na działki budowlane dla wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 12. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1)dojazd do wyznaczonych w planie terenów odbywać się będzie z następujących dróg publicznych:

a) drogi wojewódzkiej nr 409 relacji Dębina – Strzelce Opolskie, której teren oznaczono na rysunku planu symbolem **KDG**,

b) dróg lokalnych oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2 i KDL-5**,

c) drogi powiatowej nr 1820 O relacji Szymiszów – Roźniatów, której teren oznaczono na rysunku planu symbolem **KDL-3**,

d) drogi powiatowej nr 1818 O relacji Roźniatów – Dolna, której teren oznaczono na rysunku planu symbolem **KDL-4**,

e) układu gminnych dróg dojazdowych, których tereny oznaczono symbolami: **KDD-1 do KDD-15**,

f) dopuszcza się przebudowy i remonty dróg z uwzględnieniem istniejącego przebiegu granic ewidencyjnych działek drogowych i z zachowaniem istniejących parametrów tych dróg;

2)dopuszcza się dojazd do wyznaczonych w planie terenów z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW-1 do KDW-3** oraz z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**;

3)dopuszcza się wydzielenie w obrębie poszczególnych terenów dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu, obsługujących więcej niż dwie działki budowlane, pod następującymi warunkami:

a) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6m,

c) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,

d) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenie drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o wymiarach i formie określonej w przepisach odrębnych,

e) zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5,0m x 5,0m;

4)ustala się obowiązek ukształtowania nawierzchni terenu dróg publicznych w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci oraz przejazd rowerami;

5)ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:

a) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie,

b) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wyodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) jedno miejsce na jeden pokój hotelowy lub pensjonatowy, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,

d) jedno miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno-socjalnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

6)ustala się następujące **warunki zaopatrzenia w wodę:**

a) zasilane w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego, przy czym ustala się sukcesywną modernizację oraz rozbudowę sieci wodociągowej, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

b) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

c) dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych,

d) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7)ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków:**

a) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,

c) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne), do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie ich przewożenie wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków,

d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;

8)ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych (terenów zabudowanych i utwardzonych) należy odprowadzać przez sieć kanalizacji do wód lub urządzeń wodnych,

b) wody opadowe i roztopowe z pozostałego terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do wód lub urządzeń wodnych,

- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
- d) ścieki opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1ha, należy odprowadzać – po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych,
- e) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej – w uzgodnieniu z ich zarządcą,
- f) w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej z projektowanym zainwestowaniem terenu, kolidujące odcinki należy przebudować, a w przypadku ich uszkodzenia – dokonać całkowitej naprawy (w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci),
- g) w zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń melioracji wodnych ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do tych urządzeń w sposób umożliwiający prowadzenie prac konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu zmechanizowanego;

9) ustala się następujące **warunki gospodarki odpadami**:

- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
- b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych,
- c) w granicach terenu należy zapewnić osłonięte miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- d) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się następujące **warunki zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym budowy nowych odcinków sieci oraz budowy stacji transformatorowych wraz z niezbędnym dojazdem do tych stacji,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych lub kubaturowych wraz z niezbędnym dojazdem do tych stacji oraz prowadzenie nowych odcinków linii elektroenergetycznych kablowych lub napowietrznych, przy czym w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej jej strony:
 - dla linii 15kV – pas o szerokości 8m,
 - dla linii 0,4kV – pas o szerokości 3m,

- d) tereny oznaczone symbolami: MN-1, MN-2 i MN-3, MU-8, R-1, RM/MN-18, ZL-4, KDL-1 i KDD-1 położone są w zasięgu strefy (pasa technologicznego) wyznaczonego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30kV relacji GPZ Strzelce Opolskie – PT Gogolin, o szerokości po 8m od skrajnych przewodów linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- e) tereny oznaczone symbolami: MN-1, MN-13, MN-15 i MN-16, MU-6, MU-8 i MU-9, UP-3, R-1, R-2, R-3, R-7 i R-8, RM/MN-15 i RM/MN-16, ZL-2, ZP-3 i ZP-4, RZ-1, WS-1 i WS-2, KDG, KDL-1 do KDL-5, KDD-3, KDD-11, KDR-1, KDW-1, KDR-4 i KDR-6 położone są w zasięgu strefy (pasa technologicznego) wyznaczonego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, o szerokości po 8m od skrajnych przewodów linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- f) w granicach wyznaczonych stref, o których mowa w lit.d i e:
- zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych do stałego lub wielogodzinnego pobytu ludzi,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, garażowych i innych, nie związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytom ludzi – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i normach branżowych,
 - zakazuje się dokonywania nasadzeń roślinności mogącej zagrażać bezpieczeństwu eksploatacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z operatorem sieci,
- g) dopuszcza się zmianę szerokości stref, o których mowa w lit.d i e, w przypadku przebudowy lub modyfikacji parametrów technicznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
- h) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, strefę, stosuje się odpowiednio – dla zmienionego przebiegu linii,
- i) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, strefa przestaje być obowiązująca,
- j) dopuszcza się prowadzenie kabli w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych – w uzgodnieniu z zarządcą lub właścicielem terenu drogi,
- k) w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem terenu, istniejące odcinki napowietrznych sieci elektroenergetycznych należy skablować – w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci,
- l) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się następujące warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego:**
- a) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów zlokalizowanych na terenie, w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego,
 - b) budowę sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,

- c) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię ciepłą – obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 13) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne:
- a) budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi – stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,
- b) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 13. Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **US, UP-1 do UP-3 i UK-1** dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

§ 14. Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN-1 do MN-21, MU-1 do MU-9, U, RM/MN-1 do RM/MN-18, P** – w wysokości 25%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-1 do UP-3, UK-1 i UK-2, US, R-1 do R-10, ZL-1 do ZL-4, ZP-1 do ZP-5, RZ-1 do RZ-3, WS-1 i WS-2, KS, KDG, KDL-1 do KDL-5, KDD-1 do KDD-15, KDW-1 do KDW-3, KPJ, KDR-1 do KDR-8, E-1 i E-2, T** – w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 15. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **MN-1 do MN-21**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające:

- garaże dla samochodów osobowych oraz budynki gospodarcze,
- usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN-13, MN-14, MN-15 i MN-21 stwierdzono występowanie udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, dla których ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 2 uchwały;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:

- stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
- zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka typu „sidding”) oraz blachy,

c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 40^o -45^o,
- dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,
- zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki i lukarny,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
- dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit.c, dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, przy zachowaniu jednolitego charakteru dachów w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 30% – na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-10 do MN-17,

- 40% – na terenach oznaczonych symbolami: MN-3 do MN-9, MN-18, MN-19, MN-20 i MN-21,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 45% – na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-10 do MN-17,
 - 15% – na terenach oznaczonych symbolami: MN-3 do MN-9, MN-18, MN-19 i MN-21,
 - f) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1 do MN-21 wyznacza się nieprzekraczalnie linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - g) na terenach oznaczonych symbolami: MN-9, MN-13 do MN-17, MN-20 i MN-21 wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - h) na terenach oznaczonych symbolami: MN-15 i MN-16 dopuszcza się zabudowę obszaru zawierającego się pomiędzy wyznaczonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a obowiązującymi liniami zabudowy (biegnącymi równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL-5) wyłącznie budynkami gospodarczymi i garażowymi; budynki mieszkalne należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi, obowiązującymi liniami zabudowy,
 - i) wyznacza się miejsca zmiany typu linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - j) na terenach oznaczonych symbolami: MN-15 i MN-16 wyznacza się obowiązujący przebieg głównej kalenicy budynku mieszkalnego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - k) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - j) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
 - m) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - n) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - o) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - p) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami: MN-4 do MN-21 znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

- b) tereny oznaczone symbolami: MN-5 oraz MN-9 do MN-21 znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
- c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,
- d) tereny oznaczone symbolami: MN-1 do MN-3, MN-4 (w części), MN-5 do MN-21 znajdują się w zasięgu GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 6) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- minimalnej powierzchni – 700m²,
 - maksymalnej powierzchni – 2000m²,
 - minimalnej szerokości frontu – 18m,
- b) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust.2 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 16. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: MU-1 do MU-9, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych lub mieszkania towarzyszące, rozumiane jako wydzielone lokale mieszkaniowe stanowiące funkcjonalnie wyodrębnioną część budynku o innym sposobie użytkowania, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- zabudowa usługowa rozumiana jako teren i związane z nim budynki przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu detalicznego, produkcji rzemieślniczej oraz świadczenia usług, z wyłączeniem: stacji paliw płynnych (etylina, olej napędowy) i gazowych (LPG), obrotu odpadami, w tym: skupu, składowania, odzysku, przetwarzania i sprzedaży złomu i części pochodzących z demontażu pojazdów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie utrzymania istniejących gospodarstw rolnych, pod warunkiem ograniczenia wielkości produkcji zwierzęcej do 10 DJP,

b) uzupełniające:

- garaże oraz budynki gospodarcze,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem MU-8 stwierdzono występowanie udokumentowanego stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 2 uchwały,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem MU-2 ustala się ochronę zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla którego ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych, usługowych i gospodarczych),
 - b) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:
 - stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka typu „sidding”) oraz blachy,
 - c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 40° - 45° ,
 - dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,
 - zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki i lukarny,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
 - dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit.c, dla elementów budynków mieszkalnych takich jak: wykusze, wiatrolapy, przekrycia tarasów i werandy oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, przy zachowaniu jednolitego charakteru dachów w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 45% – na terenie oznaczonym symbolem MU-4,
 - 35% – na terenach oznaczonych symbolami: MU-1 do MU-3 oraz MU-5 do MU-9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 10% – na terenie oznaczonym symbolem **MU-4**,
 - 25% – na terenach oznaczonych symbolami: **MU-1 do MU-3**, oraz **MU-5 do MU-9**,
- f) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- g) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- h) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
- i) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- j) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- k) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
- l) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami: **MU-2 do MU-7** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) teren oznaczony symbolem **MU-7** znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
 - c) tereny oznaczone symbolami: **MU-1 do MU-9** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,
 - d) tereny oznaczone symbolami: **MU-2 do MU-9** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 6) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
 - minimalnej powierzchni – 700m²,
 - maksymalnej powierzchni – 2000m²,
 - minimalnej szerokości frontu – 18m,
 - b) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust.2 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 17. Ustala się teren zabudowy usługowej, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem U, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usługowa, rozumiana jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, w szczególności: hotele, domy weselne, zakłady gastronomiczne, biura, zespoły odnowy biologicznej i rekreacji, a także inne, do nich podobne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące, rozumiane jako wydzielone lokale mieszkaniowe stanowiące funkcjonalnie wyodrębnioną część budynku o innym sposobie użytkowania, nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej tego budynku i pełniące służebną rolę w stosunku do przeznaczenia podstawowego,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

b) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:

- stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
- zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka typu „sidding”) oraz blachy,

c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 40° - 45° ,
- dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,
- zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki i lukarny,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową) w kolorze czerwonym lub antracytowym,
- dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit.c, dla elementów budynków, takich jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, przy zachowaniu jednolitego charakteru dachów w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 45%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - g) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - h) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - i) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - j) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - k) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,
 - c) teren częściowo znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
 - minimalnej powierzchni – 1300m²,
 - minimalnej szerokości frontu – 25m,
 - b) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust.2 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 18. Ustala się tereny usług publicznych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: UP-1 do UP-3, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi publiczne, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w dziedzinach ogólnospołecznych, takich jak: opieka zdrowotna, kultura, edukacja i bezpieczeństwo publiczne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, ze szczególnym uwzględnieniem:
- wychowania i oświaty – na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1 i UP-2**,
 - ratownictwa (pożarnictwa) – na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**,
- b) uzupełniające:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
 - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenów oznaczonych symbolami: **UP-1 i UP-2** ustala się ochronę zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla których ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;
- 4) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – tereny uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w §7 pkt 2, 3 i 4 uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1 i UP-2** dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym: parter i poddasze użytkowe) oraz 10m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** (budynek remizy strażackiej) dopuszcza się wysokość zabudowy do 18m (uwzględniając wieżę remizy),
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- 30% – na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1 i UP-2**,
 - 45% – na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 45% – na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1 i UP-2**, z zastrzeżeniem, że w przypadku zastosowania utwardzonych nawierzchni boisk lub bieżni, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%,
 - 5% – na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**,
- f) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny oznaczone symbolami: **UP-2** i **UP-3** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
- b) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;

7) zasady podziału terenu na działki budowlane – obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust.2 uchwały;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 19. Ustala się tereny wspólnot wyznaniowych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **UK-1 i **UK-2**, dla których określa się:**

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny wspólnot wyznaniowych przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak: kościoły, kaplice, domy parafialne oraz siedziby wspólnot wyznaniowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

b) uzupełniające:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenu oznaczonego symbolem **UK-2** ustala się ochronę zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla którego ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym oraz indywidualna forma architektoniczna zgodna z przeznaczeniem budynku,
- b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących w granicach terenu,
- d) na terenie oznaczonym symbolem **UK-2** obowiązuje zachowanie historycznej formy obiektu, o którym mowa w pkt 2,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 35%,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) teren oznaczony symbolem UK-1 znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 6) zasady podziału terenu na działki budowlane – obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust.2 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 20. Ustala się teren sportu i rekreacji, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem US, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia o charakterze wypoczynkowym i powiązanych z kulturą fizyczną, takie jak: hale sportowe, stadiony i boiska oraz siedziby klubów sportowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

b) uzupełniające:

- usługi publiczne, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym: administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej,

- usługi nieuciążliwe, ograniczone do biur, handlu detalicznego i gastronomii w ramach działalności gospodarczej prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w lit. a, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,

- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w §7 pkt 2, 3 i 4 uchwały;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

- b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków higieniczno-sanitarnych, handlowo-usługowych oraz socjalno-administracyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) ustala się obowiązek dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym: parter i poddasze użytkowe) oraz 9m,
 - e) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki (w tym murawa boiska); w przypadku zastosowania utwardzonych nawierzchni boisk lub bieżni, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane – zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 21. Ustala się **tereny rolnicze**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **R-1** do **R-10**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) podstawowe – teren gruntów rolnych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji, w tym napowietrzne sieci elektroenergetyczne (w zakresie nie naruszającym warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny oznaczone symbolami: **R-1**, **R-2**, **R-3** (w części), **R-4** (w części), **R-5** do **R-10** znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenów oznaczonych symbolami: **R-6** i **R-9** stwierdzono występowanie udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, dla których

- ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 2 uchwały;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami: **R-5** (w części) i **R-6** do **R-10** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) tereny oznaczone symbolami: **R-8**, **R-9** i **R-10** znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,
 - d) tereny oznaczone symbolami: **R-1**, **R-2**, **R3** (w części), **R-6** (w części), **R-7** (w części), **R-8** (w części), **R-9** i **R-10** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów realizujących formy przeznaczenia terenu określone w pkt.1, w tym: płyt i silosów przeznaczonych do przechowywania pasz i nawozów oraz sieci i urządzeń elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 22. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **RM/MN-1** do **RM/MN-18**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- na terenach oznaczonych symbolami: **RM/MN-5** i **RM/MN-12** dopuszcza się utrzymanie w istniejących budynkach nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych – bez prawa lokalizowania nowych budynków o ilości wydzielonych lokali mieszkalnych większej niż dwa,

b) uzupełniające:

- garaże i budynki gospodarcze,
- obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,

- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny oznaczone symbolami: **RM/MN-5** (w części) oraz **RM/MN-6** znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w §6 pkt 1 uchwały,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: **RM/MN-7** oraz **RM/MN-18** stwierdzono występowanie udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 2 uchwały,

c) część terenów oznaczonych symbolami: **RM/MN-11** i **RM/MN-12** znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 2 uchwały,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: **RM/MN-5**, **RM/MN-10**, **RM/MN-12** oraz **RM/MN-15** ustala się ochronę zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla których ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zwartego układu budynków mieszkalnych i gospodarczych,

b) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:

- stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,

- zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka typu „sidding”) oraz blachy,

c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 40° - 45° ,

- dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,

- zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

- dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki i lukarny,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,

- dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit.c, dla elementów budynków mieszkalnych takich jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, przy zachowaniu jednolitego charakteru dachów w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

- maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

f) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

g) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

h) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,

i) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

j) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,

k) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny oznaczone symbolami: **RM/MN-1** do **RM/MN-12** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

b) tereny oznaczone symbolami: **RM/MN-8** oraz **RM/MN-9** znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,

c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,

d) tereny **RM/MN1** do **RM/MN12**, **RM/MN-15** (w części) oraz **RM/MN-16** do **RM/MN-18** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;

6) zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:

- minimalnej powierzchni – 700m²,
- maksymalnej powierzchni – 2000m²,
- minimalnej szerokości frontu – 18m,

b) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust.2 uchwały;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 23. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem P, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące do produkcji przemysłowej, przetwórstwa, transportu i logistyki, składy, magazyny, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
- urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ramp rozładunkowych, stacji serwisowych i zakładowych stacji paliw a także miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych,
- usługi, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym: biura, sklepy i hurtownie, zakłady, zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki a także inne, do nich podobne usługi,
- obsługa rolnictwa, rozumiana jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym: przechowywanie i sprzedaż pasz, nasion, sadzonek, maszyn i urządzeń rolniczych oraz ich serwis a także inne, do nich podobne,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące, rozumiane jako mieszkania stanowiące część budynku realizującego przeznaczenie podstawowe terenu, nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej tego budynku i pełniące służebną rolę w stosunku do przeznaczenia podstawowego,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15m, z zastrzeżeniem warunków określonych w lit.b,

b) dla budowli technicznych, takich jak: maszty antenowe, stacje bazowe telefonii komórkowej oraz kominy wysokość tych konstrukcji nie może przekroczyć 25m,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 40%,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
- b) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) dopuszcza się podział na działki budowlane,
- b) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10 ust. 2 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 24. Ustala się tereny lasów, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **ZL-1 do ZL-4**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny lasów w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji, w tym napowietrzne sieci elektroenergetyczne (w zakresie nie naruszającym warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów leśnych);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **ZL-1** stwierdzono występowanie udokumentowanego stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, dla której ustalenia określono w §6 pkt 2 uchwały,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **ZL-1** ustala się ochronę zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla którego ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny oznaczone symbolami: **ZL-1**, **ZL-2** i **ZL-3** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) teren oznaczony symbolem **ZL-3** znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,
 - d) tereny oznaczone symbolami: **ZL-3** i **ZL-4** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 5)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów realizujących formy przeznaczenia terenu określone w pkt 1, w tym: sieci i urządzeń elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych,
- 6)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 25. Ustala się tereny zieleni urządzonej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **ZP-1** do **ZP-5**, dla których określa się:

1)przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej rozumiane jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, rekreacyjnym lub ochronnym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

b) uzupełniające:

- obiekty małej architektury, takie jak: altany, pomniki, fontanny i ozdobne oczka wodne, ogrodzenia, ławki, kwietniki, gazony i latarnie,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji, w tym dojazdy i dojścia,
- terenowe urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw i boiska sportowe;

2)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **ZP-5** stwierdzono występowanie udokumentowanego stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, dla której ustalenia określono w §6 pkt 2 uchwały,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **ZP-3** ustala się ochronę zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla którego ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;

- 4) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – tereny uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w §7 pkt 2, 3 i 4 uchwały;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów realizujących formy przeznaczenia terenu określone w pkt 1, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 26. Ustala się tereny łąk i pastwisk, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **RZ-1** do **RZ-3**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren łąk i pastwisk,
 - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji, w tym napowietrzne sieci elektroenergetyczne (w zakresie nie naruszającym warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) tereny znajdują się w zasięgu korytarza-sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, dla którego ustalenia określono w §5 pkt 5 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów i obwałowań,
 - b) wzdłuż Potoku Roźniątowskiego i zbiornika wodnego (płynącego w granicach terenu oznaczonego symbolem **WS-2**) obowiązuje zapewnienie możliwości swobodnego przemieszczania się oraz wykonywania robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 5)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów realizujących formy przeznaczenia terenu określone w pkt 1, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych;
- 6)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 27. Ustala się tereny wód powierzchniowych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **WS-1** i **WS-2**, dla których określa się:

1)przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących lub płynących – Potok Roźniątowski i zbiornik wodny,
- b) uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
 - obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, w tym: mosty i pomosty;

2)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren oznaczony symbolem **WS-2** znajduje się w zasięgu korytarza-sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, dla którego ustalenia określono w §5 pkt 5 uchwały,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **WS-2** zlokalizowana jest niecka źródłiskowa, której zasady ochrony określono w §5 pkt 5 lit.a uchwały,
- c) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren **WS-2** znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
- b) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole V Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;

4)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w §12.

§ 28. Ustala się teren obsługi komunikacji, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **KS**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren obsługi komunikacji, przez co rozumie się parking terenowy wyposażony w stanowiska postojowe służące do parkowania pojazdów (w tym: samochodów osobowych, motocykli i rowerów), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się obowiązek pokrycia nawierzchni terenu trwałym materiałem, takim jak: płyty lub kostka brukowa, kamień naturalny, nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, takich jak: gazony, słupki, latarnie oraz zieleni urządzonej, takiej jak: trawniki, żywopłoty lub pojedyncze krzewy i drzewa o charakterze ozdobnym,

c) należy zapewnić spływ wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie tych wód – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,

c) teren znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole V Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;

5) zasady podziału terenu na działki budowlane – zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 29. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **KDG**, dla której określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren drogi publicznej – droga klasy głównej w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren drogi głównej uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w §7 pkt 2, 3 i 4 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) na terenie drogi głównej dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w sposób nie pogarszający warunków ruchu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren znajduje się (w części) w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się (w części) w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,
 - c) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały.

§ 30. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KDL-1 do KDL-5, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym:
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDL-3** uwzględnia się przebieg drogi powiatowej nr 1820 O,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDL-4** uwzględnia się przebieg drogi powiatowej nr 1818 O,
 - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren oznaczony symbolem **KDL-4** znajduje się (w części) w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w §6 pkt 1 uchwały;

4) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – tereny dróg lokalnych uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w §7 pkt 2, 3 i 4 uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) na terenie drogi lokalnej dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w sposób niepogarszający warunków ruchu;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny oznaczone symbolami: **KDL-4** i **KDL-5** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

b) tereny oznaczone symbolem **KDL-5** znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,

c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały.

§ 31. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDD-1** do **KDD-15**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg publicznych – dróg klasy dojazdowej w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny oznaczone symbolami: **KDD-2** (w części) i **KDD-10** (w części) znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, dla której ustalenia określono w §6 pkt 2 uchwały;

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDD-7** ustala się ochronę zabytku nieruchomego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla którego ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;

4) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – tereny dróg dojazdowych uznaje się za obszary realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w §7 pkt 2, 3 i 4 uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-3 do KDD-5, KDD-9 do KDD-12 i KDD-15** ustala się minimalną szerokość liniach rozgraniczających – 10m (pomijając narożne ścięcia w obrębie skrzyżowań oraz place do nawracania – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),

b) na pozostałych terenach dróg dojazdowych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) terenach dróg dojazdowych dopuszcza się:

- realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu, takich jak: gazony, zieleńce i poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów,
- lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób nie pogarszający warunków ruchu oraz wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny oznaczone symbolami: **KDD-5 do KDD-15** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

b) tereny oznaczone symbolami: **KDD-9 do KDD-15** znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,

c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,

d) tereny oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2 i KDD-3** (w części), **KDD-6** (w części), **KDD-7 do KDD-15** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały.

§ 32. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDW-1 do KDW-3**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych, rozumiane jako tereny dróg wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, które:

- nie zaliczają się do żadnej z kategorii dróg publicznych,
- służą obsłudze terenu, przez który przebiegają lub do którego są przyległe,

- posiadają podłączenie do drogi publicznej,
 - są zarządzane, utrzymywane i oznakowywane przez zarządcę terenu, przez który te drogi przebiegają, a w razie jego braku – właściciela terenu,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, melioracji oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami: **KDW-2** i **KDW-3** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynikającą z lokalnych uwarunkowań ukształtowania terenu oraz przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie zbiornika przeciwpożarowego, usytuowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDW-2**.

§ 33. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **KPJ**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdnymi, rozumiane jako wydzielone pasy terenu, przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dla dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, pojazdów specjalnych, wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;
 - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) teren znajduje się (w części) w zasięgu korytarza-sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, dla którego ustalenia określono w §5 pkt 5 uchwały,
 - b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren oznaczony symbolem **KPJ** znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
- b) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających wynikającą z lokalnych uwarunkowań ukształtowania terenu oraz przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- c) zakazuje się:
- zabudowy kubaturowej terenu,
 - lokalizacji nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego.

§ 34. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDR-1** do **KDR-8**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg transportu rolnego, rozumiane jako tereny służące dojazdowi do gruntów rolnych i będące równocześnie ich częścią (w rozumieniu przepisów odrębnych), dostosowane do przejazdu maszyn rolniczych,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji (w zakresie nie naruszającym warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami: **KDR-2** (w części) do **KDR-7** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,
- b) tereny oznaczone symbolami: **KDR-3** do **KDR-7** znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla której ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały,
- c) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 2 uchwały,

- d) tereny oznaczone symbolami: **KDR-6** do **KDR-8** znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) ustala się szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających wynikającą z lokalnych uwarunkowań ukształtowania terenu oraz przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od osi drogi,
 - d) zakazuje się zabudowy terenu, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym: urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych) oraz komunikacji – w zakresie nie naruszającym przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 35. Ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: E-1 i E-2, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren urządzeń elektroenergetyki, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
 - b) uzupełniające – terenowe urządzenia komunikacji;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenu oznaczonego symbolem **E-1** ustala się ochronę zabytku nieruchomego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla którego ustalenia określono w §6 pkt 3 uchwały;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) formę i gabaryty budynku lub obudowy należy dostosować do parametrów technicznych zainstalowanych urządzeń, przy czym obowiązuje zachowanie historycznej formy obiektu, o którym mowa w pkt 2,
- b) budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,
- c) wokół stacji transformatorowej ustala się strefę techniczną o szerokości 1m, zapewniająca dostęp do urządzeń technicznych,
- d) dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granicy działki,
- e) teren wolny od zabudowy i nieutwardzony (dojścia, dojazdy), należy zagospodarować zielenią niską,
- f) dopuszcza się trwałe ogrodzenie terenu,
- g) urządzenia należy oznakować i zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom postronnym;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren oznaczony symbolem E-1 znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

b) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, dla których ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;

6) zasady podziału terenu na działki budowlane – zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

§ 36. Ustala się teren urządzeń telekomunikacji, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem T, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren urządzeń telekomunikacji, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne, takie jak: stacje bazowe telefonii komórkowej wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

b) uzupełniające – terenowe urządzenia komunikacji;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia określono w §5 pkt 6 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,

b) dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granicy działki,

c) pozostały teren, wolny od zabudowy i nieutwardzony (dojścia, dojazdy), należy zagospodarować zielenią,

d) dopuszcza się trwałe ogrodzenie terenu,

e) urządzenia należy oznakować i zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom postronnym;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren znajduje się w granicach obszaru ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji krajobrazowej (BCKVIA) Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 1 uchwały,

b) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego ustalenia określono w §9 pkt 3 uchwały;

- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane – zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury – na warunkach określonych w §12.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 37. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 38. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w §1 ust.2, traci moc Uchwała Nr IX/128/2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach Rozmierz, Roźniatów, Kalinowice, Kalinów (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003r. Nr 47 poz.1005).

§ 39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzelcach
Opolskich

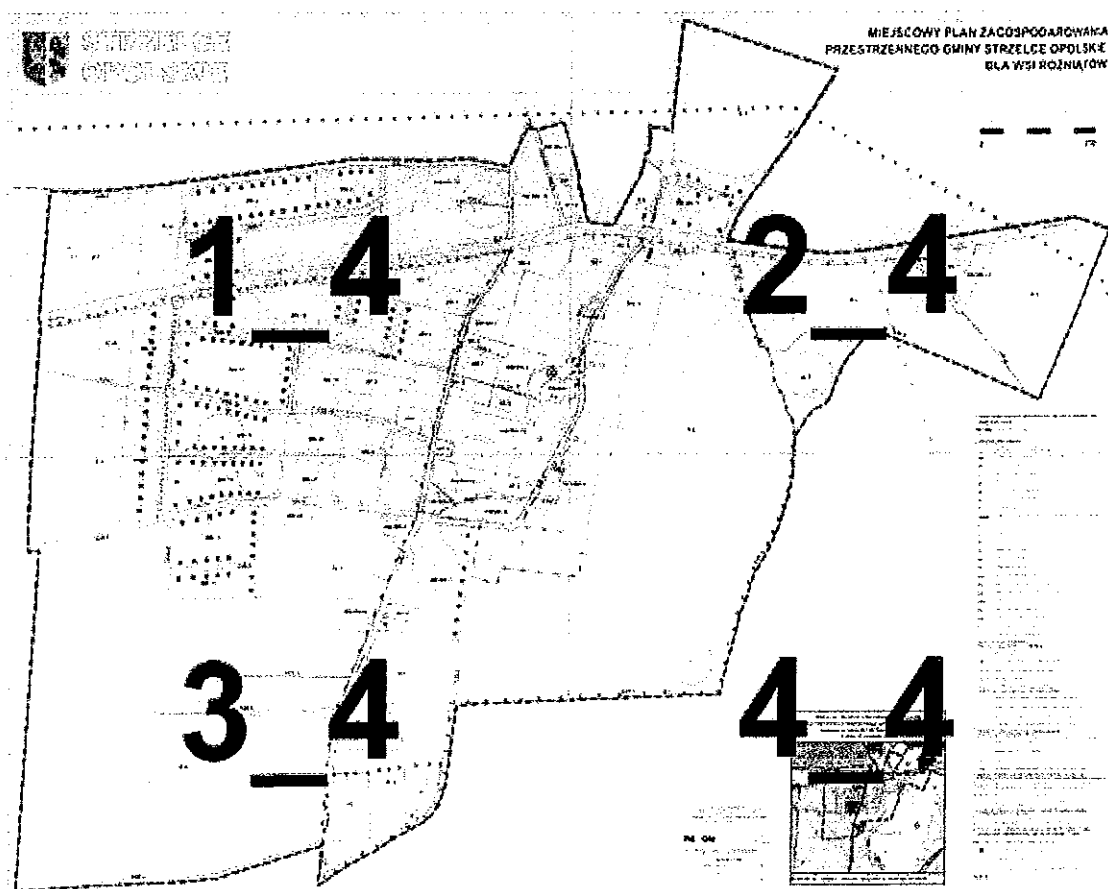
Bogusław Farion

Bogusław Farion

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/43/2011
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 maja 2011 r.

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

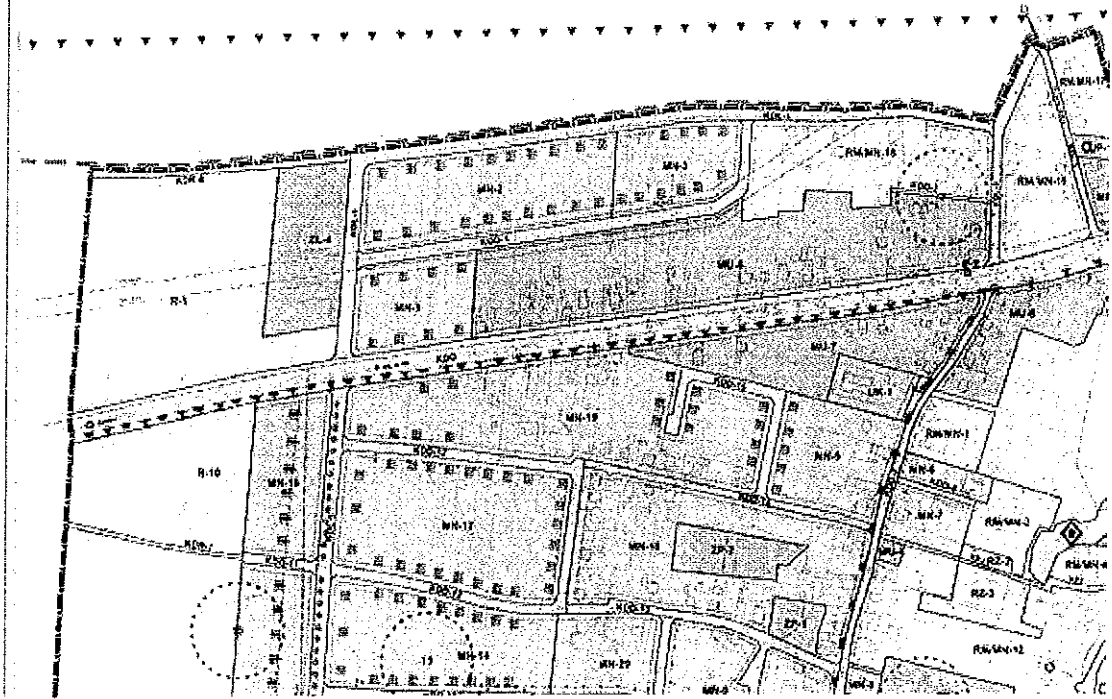
1. RYSUNEK PLANU – podział



2.



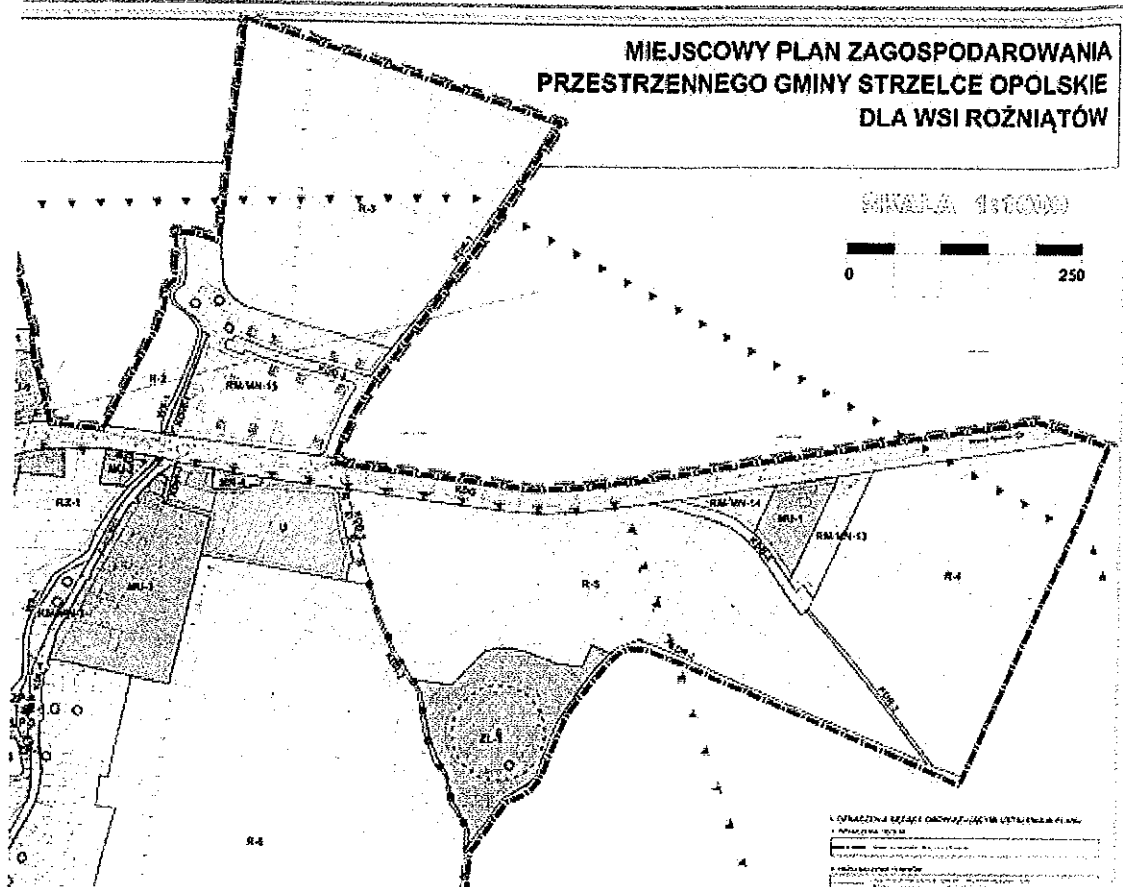
STRZELCE OPOLSKIE



rysunek planu nr 1_4

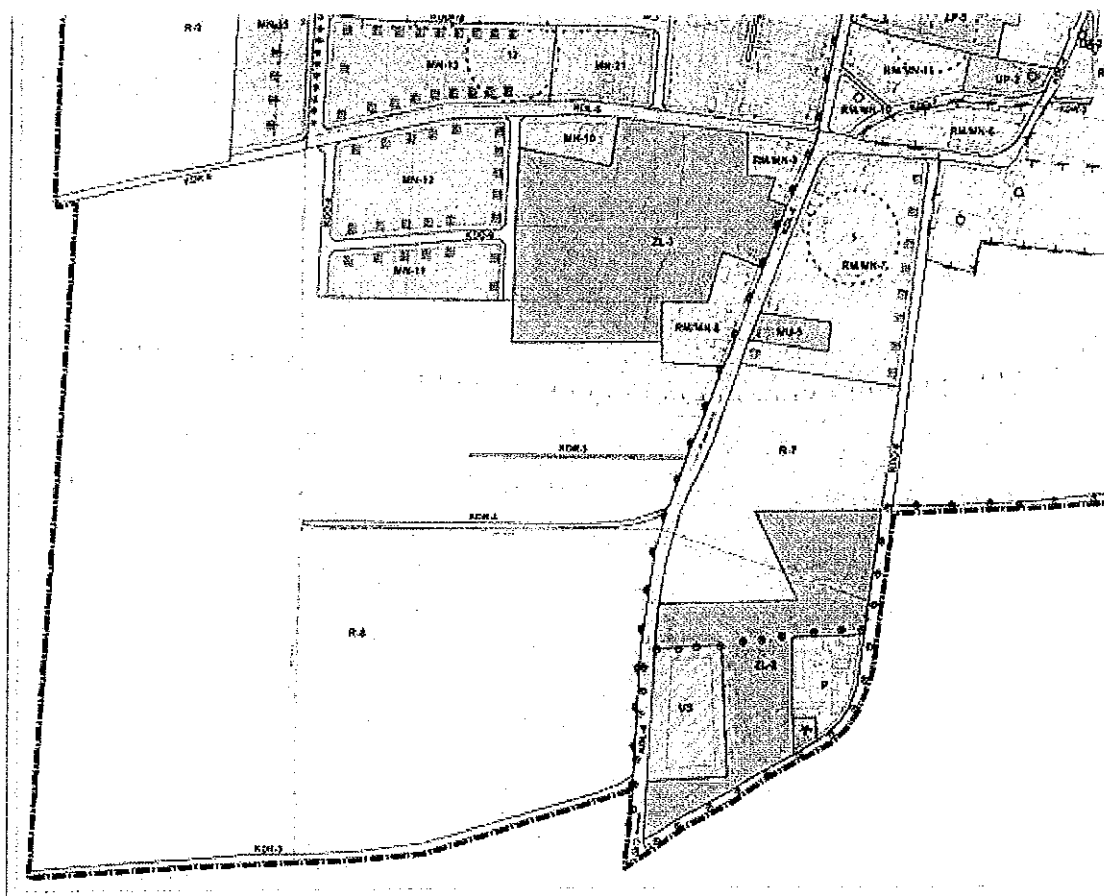
3.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE
DLA WSI ROŻNIĄTÓW**



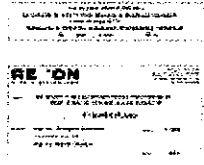
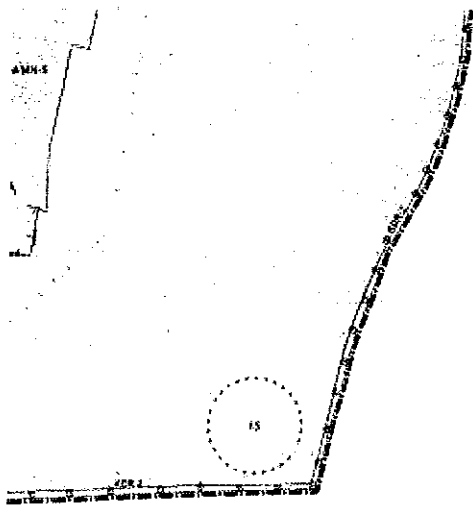
rysunek planu nr 2_4

4.



rysunek planu nr 3_4

5.



01	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
02	PROJEKTOWANIE
03	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
04	PROJEKTOWANIE
05	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
06	PROJEKTOWANIE
07	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
08	PROJEKTOWANIE
09	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
10	PROJEKTOWANIE
11	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
12	PROJEKTOWANIE
13	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
14	PROJEKTOWANIE
15	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
16	PROJEKTOWANIE
17	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
18	PROJEKTOWANIE
19	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
20	PROJEKTOWANIE
21	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
22	PROJEKTOWANIE
23	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
24	PROJEKTOWANIE
25	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
26	PROJEKTOWANIE
27	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
28	PROJEKTOWANIE
29	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
30	PROJEKTOWANIE
31	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
32	PROJEKTOWANIE
33	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
34	PROJEKTOWANIE
35	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
36	PROJEKTOWANIE
37	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
38	PROJEKTOWANIE
39	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
40	PROJEKTOWANIE
41	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
42	PROJEKTOWANIE
43	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
44	PROJEKTOWANIE
45	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
46	PROJEKTOWANIE
47	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
48	PROJEKTOWANIE
49	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
50	PROJEKTOWANIE
51	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
52	PROJEKTOWANIE
53	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
54	PROJEKTOWANIE
55	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
56	PROJEKTOWANIE
57	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
58	PROJEKTOWANIE
59	WYMIAROWANIE I ODCZYTY PLANÓW KATASTRALNYCH
60	PROJEKTOWANIE

rysunek planu nr 4_4

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/43/2011

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia 25 maja 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI ROŻNIĄTÓW**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rożniątów”, wniesione w trybie art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

§ 2. 1. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rożniątów” w dniach od 13 grudnia 2010r. do 13 stycznia 2011r., w wyznaczonym terminie do dnia 27 stycznia 2011r. wpłynęło łącznie 13 uwag, które Burmistrz Strzelce Opolskich rozpatrzył zgodnie z art.17 pkt 12 ustawy, na posiedzeniu w dniu 10 lutego 2011r., uwzględniając 3 uwagi w całości, 7 uwag w części oraz nieuwzględniając 3 uwagi w całości i 7 uwag w części, równocześnie decydując o wprowadzeniu do projektu planu niezbędnych zmian oraz o ponownym wyłożeniu projektu planu – w zakresie wynikającym z wprowadzonych zmian.

2. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 28 lutego 2011r. do 28 marca 2011r. obejmowało:

- 1)obszar działek o numerach ewidencyjnych: 52/3, 52/4, 52/5, 53, 54/2, 54/3;
- 2)obszar działek o numerach ewidencyjnych: 161, 162, 164/1, 164/2, 167/3, 168/1, 168/2, 168/3, 173, 174, 175/2 (cz), 176/2, 177/2, 177/3, 177/4, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 200/1, 200/2, 201/1, 201/2, 202, 204 (cz), 207, 208/1, 208/2, 210, 211, 212, 219/3, 219/4, 219/5, 222/2, 222/4, 222/5, 222/7, 222/8, 223, 224, 1151 (cz), 1152;
- 3)obszar działek o numerach ewidencyjnych: 265/4, 265/5, 265/8, 266/1, 266/4, 267/4, 268/1;
- 4)obszar działek o numerach ewidencyjnych: 240/3, 242, 243, 244, 247, 248, 249.

3. W wyniku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 kwietnia 2011r. uwagi nie zostały wniesione.

4. Lista nieuwzględnionych uwag, którą Burmistrz Strzelce Opolskich przedstawił Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich zgodnie z art.17 pkt 14 ustawy obejmuje:

- 1)uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2010r., dotyczącą przeznaczenia działki nr 214 pod zabudowę jednorodzinna;

2)uwagę złożoną w dniu 25 stycznia 2011r., w części dotyczącej:

- a) sprzeciwu wnoszącego uwagę wobec przeznaczenia działki nr 301, obr. Roźniątów, pod działalność usługową (teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U) oraz wskazanie przedmiotowej działki jako terenu rolniczego,
- b) sprzeciwu wnoszącego uwagę wobec przeznaczenia działki nr 246 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU-2) oraz wskazanie przedmiotowej działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenu zabudowy zagrodowej;

3)uwagę złożoną w dniu 25 stycznia 2011r., w części dotyczącej:

- a) sprzeciwu wnoszącego uwagę wobec przeznaczenia działki nr 301, obr. Roźniątów, pod działalność usługową (teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U) oraz wskazanie przedmiotowej działki jako terenu rolniczego,
- b) sprzeciwu wnoszącego uwagę wobec przeznaczenia działki nr 246 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU-2) oraz wskazanie przedmiotowej działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenu zabudowy zagrodowej;

4)uwagę złożoną w dniu 25 stycznia 2011r., dotyczącą sprzeciwu wobec przeznaczenia działki nr 301 jako działki o charakterze usługowym (teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U);

5)uwagę złożoną w dniu 25 stycznia 2011r., dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu działki nr 264/1, obr. Roźniątów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

5. Pozostałe uwagi wniesione w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w dniach od 13 grudnia 2010r. do 13 stycznia 2011r., które zostały nieuwzględnione w całości lub części rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich dotyczyły:

- 1)działki nr 222/7, w zakresie przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-2 (teren zieleni urządzonej) pod zabudowę jednorodziną (część działki pozostawiono jako teren zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami Studium);
- 2)działki nr 222/8, w zakresie tożsamym, jak w pkt 1;
- 3)działki nr 168/3, w zakresie przesunięcia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD-10 i przeznaczenie całości terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (w południowej części działki wyznaczono niezbędny trójkąt widoczności);
- 4)działki nr 240/3, w zakresie dotyczącym ustalenia drogi dojazdowej do tej działki, z wykorzystaniem drogi transportu rolnego (uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia w planie drogi dojazdowej);
- 5)działek nr: 266/4, 266/1, 265/4, 265/5, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ-3 (teren łąk i pastwisk) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo-usługową (uwaga w części nieuwzględniona z powodu braku zgodności z ustaleniami Studium, które wskazuje teren objęty uwagą jako obszar korytarza i sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym – chronionego).

6. Z uwagi na fakt, że wymienione w ust.5 uwagi dotyczyły terenów objętych ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, o którym mowa w ust.2 oraz, że w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 kwietnia 2011r. uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego nie zostały wniesione, nie podlegają one rozstrzygnięciu przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich, w trybie określonym w art.20 ust.1 ustawy.

§ 3. Po zapoznaniu się ze sposobem rozpatrzenia przez Burmistrza Strzelec Opolskich uwag wniesionych do projektu planu miejscowego oraz po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich, zgodnie z art.20 ust.1 ustawy, rozstrzyga, co następuje:

1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w §2 ust. 4 pkt 1, dotyczącą działki nr 214, stwierdzając, że ustalenia planu miejscowego wynikają bezpośrednio z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r. (zwanym dalej Studium). Studium wskazuje teren działki 214 jako chroniony obszar węzłowy systemu ekologicznego o znaczeniu lokalnym. Zgodnie z art.9 ust.4 ustawy, ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia działki nr 214 pod zabudowę jednorodziną, ponieważ przeznaczenie takie w planie miejscowym naruszałoby ustalenia Studium;

2) odrzucić uwagę, o której mowa w §2, ust. 4 pkt 2, w części dotyczącej:

a) działki nr 301, ponieważ w granicach przedmiotowej działki obowiązują obecnie ustalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach: Rozmierz, Roźniatów, Kalinowice, Kalinów” (tereny działalności rzemieślniczej), uchwalonej przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich uchwałą Nr IX/128/2003 z dnia 23 kwietnia 2003r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 47 z dnia 18 czerwca 2002r., poz. 1005). Obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie działki 301 jako terenu usług (U). Składający uwagę nie posiada tytułu prawnego do wyżej wymienionej nieruchomości. Zmiana sposobu przeznaczenia terenu w sposób wskazany przez składającego uwagę (teren rolniczy) wywołałaby negatywne skutki dla budżetu Gminy, wynikające z ewentualnych roszczeń obecnego właściciela działki nr 301 z tytułu utraty wartości nieruchomości. Rozwiązania przyjęte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego stanowią konsekwentną kontynuację przyjętych wcześniej kierunków zagospodarowania przestrzennego,

b) działki nr 246, ponieważ według projektu planu miejscowego zainwestowana kubaturowo część działki nr 246, przylegająca do ulicy Gogolińskiej, została wydzielona liniami rozgraniczającymi i oznaczona na rysunku planu jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU-2). Pozostała część działki oznaczona została na rysunku planu jako teren łąk i pastwisk w zasięgu lokalnego korytarza – sięgacza ekologicznego (RZ-1). Składający uwagę wnosi o ustalenie dla zainwestowanej części działki przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (o wyeliminowanie możliwości prowadzenia działalności usługowej). Składający uwagę nie posiada tytułu prawnego do wyżej wymienionej nieruchomości. Wyżej wymieniona nieruchomość w sposób bezpośredni nie graniczy również z nieruchomością należącą do składającego uwagę. Część działki nr 246, przylegająca do ulicy Gogolińskiej pozostaje pod pewnym negatywnym wpływem wynikającym z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej, w związku z czym wskazane jest wyznaczenie w planie miejscowym możliwości przekształcenia sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości pod działalność usługową;

3) odrzucić uwagę, o której mowa w §2, ust. 4 pkt 3, w części dotyczącej działki nr 301 oraz działki o nr 246, przyjmując – z uwagi na takie samo brzmienie i zakres przedmiotowy uwagi – uzasadnienie, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b;

4) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w §2, ust. 4 pkt 4, dotyczącą działki nr 301, przyjmując – z uwagi na takie samo brzmienie i zakres przedmiotowy uwagi – uzasadnienie, o którym mowa w pkt 2 lit. a;

5) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w §2, ust. 4 pkt 5, dotyczącą działki nr 264/1 z uwagi na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium. Zgodnie z art.9 ust.4 ustawy, ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Obowiązujące Studium wskazuje teren objęty uwagą jako obszar korytarza i sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym – chronionego. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia całości działki nr 264/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ przeznaczenie takie w planie miejscowym naruszałoby ustalenia Studium. W planie miejscowym pozostawia się przedmiotowe tereny w granicach wyznaczonego terenu łąk i pastwisk, oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ-2, który objęty jest także zasięgiem korytarza – sięgacza ekologicznego o znaczeniu lokalnym – Dolina Potoku Roźniątowskiego.

§ 4. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu.

§ 5. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art.17 ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/43/2011
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 maja 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zmianami) i art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010r. Nr 80, poz. 526 ze zmianami) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rożniątów”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i oświetleniu ulic;
- 2) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji w systemie rozdzielczym;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne.

§ 2. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rożniątów”, inwestycje, o których mowa w §1 polegać będą na:

- 1) budowie około 2420m ulic i oświetleniu ulic na odcinku około 2330m;
- 2) budowie około 2330m sieci wodociągowej i kanalizacji rozdzielczej;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne o powierzchni około 25280m².

§ 3. 1. Szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w §2 wyniesie:

- 1) budowa ulic – około 3.471.700,00 zł;
- 2) oświetlenie ulic – około 190.400,00 zł;
- 3) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji – około 1.959.500,00 zł;
- 4) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne – około 1.264.000,00 zł.

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

()

)