

UCHWAŁA NR XXVII/249 /04
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
z dnia 27 października 2004 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 2 we wsi Błotnica Strzelecka miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz.1806, z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr162, poz.1568., z 2002r., Nr 153, poz.1271, z 2004r., Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2002r., Nr 214, poz.1806), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139, z 1997r., Nr141, poz.943, z 1999r., Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r., Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, z 2001r., Nr 14, poz.124, z 2000r., Nr 120, poz.1268, z 2001r., Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804, Nr 5, poz.42, z 2002r., Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112, Nr 25, poz.253) w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/244/97 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 marca 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 2 we wsi Błotnica Strzelecka miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, zmienioną Uchwałą Nr XLIV/309/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 września 2001 r., **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1.1. Uchwala się zmianę nr 2 we wsi Błotnica Strzelecka miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, będącą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Strzelec Opolskich we wsi Błotnica Strzelecka, zwaną dalej planem

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych;
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ewentualne linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 7) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania przyrodą;
- 9) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych;
- 10) sposoby tymczasowego zagospodarowania terenów.

§2.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **obowiązujące linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać ściana frontowa budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć;
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§3.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Do planu dołącza się prognozę wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) tereny podlegające ochronie prawnej w zakresie środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 7) ciągi piesze i rowerowe na obszarze jednostek terenowych oraz w liniach rozgraniczających ulic.

4. Pozostałe, nie wymienione w pkt 3 elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§4.1. Dla terenu zabudowy folwarcznej i pałacowej wraz z parkiem krajobrazowym objętego **strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”**, oznaczonej na rysunku planu symbolem SOK, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie linii zabudowy w historycznych granicach działek;
- 2) zachowanie bryły budynku, elewacji, podziałów, rytmu okien oraz stolarki okiennej i drzwiowej w obiektach stanowiących dobro kultury (obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze i ewidencji wymienione w § 6);
- 3) wprowadzenie nawierzchni z kamienia naturalnego w miejsce nawierzchni asfaltowych;
- 4) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian układu przestrzennego ciągów pieszych i pieszozjezdnych, zmian bryły i elewacji budynków, podziału działek oraz projektowania nowych obiektów.

3. Dla terenu objętego strefą ingerencji konserwatorskiej – oznaczonego na rysunku planu symbolem SIK, obowiązuje nakaz uzgadniania zamierzeń budowlanych z właściwym organem w sprawach ochrony konserwatorskiej.

4. Dla terenu objętego strefą rekompozycji konserwatorskiej – oznaczonego na rysunku planu symbolem RKOM, obowiązuje nakaz uzgadniania zamierzeń budowlanych z właściwym organem w sprawach ochrony konserwatorskiej.

5. Dla terenu objętego strefą – kontynuacji zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem KONT obowiązuje nakaz dostosowania skali i bryły nowych budynków do historycznej kompozycji urbanistycznej.

6. Dla terenu objętego strefą ochrony ekspozycji zabudowy wsi – oznaczonego na rysunku planu symbolem E, obowiązuje maksymalna wysokość obiektów do dwóch kondygnacji użytkowych, w celu właściwego zabezpieczenia ekspozycji obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.

7. W granicach obszaru objętego planem występują obszary ochrony archeologiczne podlegające ochronie:

- 1) stanowisko kultury łużyckiej – cmentarzysko i osada wczesnośredniowieczna, oznaczone na rysunku planu jako nr 1, ujęte w rejestrze zabytków pod nr A-209/70;
- 2) osada produkcyjna kultury przeworskiej, oznaczone na rysunku planu jako nr 6;
- 3) osada średniowieczna, oznaczone na rysunku planu jako nr 8;
- 4) stanowisko wielokulturowe, oznaczone na rysunku planu jako nr 9;
- 5) stanowisko wielokulturowe, oznaczone na rysunku planu jako nr 10.

8. Na obszarze i w najbliższym otoczeniu stanowisk archeologicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z właściwym organem w sprawach ochrony zabytków;

- 2) **prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim;**
- 3) **koszty prac konserwatorskich (ratowniczych badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych, sporządzania dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych reliktyw zabudowy, osadów nawarstwień kulturowych, zabytków ruchomych i kart zabytków) ponosi inwestor.**

§5. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty zabytkowe:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony dóbr kultury:
 - pałac nr rejestru 2037/78,
 - park nr rejestru 136/86;
- 2) obiekty zabytkowe, dla których wszelkie prace budowlane oraz zmiana funkcji wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu:
 - kaplica Św. Nepomucena i rzeźba Św. Jana Nepomucena,
 - mur z bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - czworak bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - stajnia bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - obora bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - chlewnia bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - spichlerz bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - gorzelnia bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - park bramą w zespole pałacowym ul. Dworcowa 9,
 - dom i poczta ul. Centawska 2,
 - stacja PKP ul. Dworcowa 18,
 - dom PKP ul. Dworcowa 20,
 - dom PKP ul. Dworcowa 22,
 - komórki przy domu ul. Centawska 2,
 - dom ul. Centawska 4,
 - dom ul. Dworcowa 1,
 - dom mieszkalny, gospodarczy ul. Kolejowa 3,
 - dom ul. Leśna 2,
 - dom mieszkalny, gospodarczy ul. Parkowa 3a,
 - stodoła w zagrodzie ul. Powstańców Śl. 1,
 - dom mieszkalny, gospodarczy ul. Powstańców Śl. 2a,
 - stodoły ul. Powstańców Śl. 3,
 - obora ul. Powstańców Śl. 11,
 - dom mieszkalny, gospodarczy ul. Powstańców Śl. 9,
 - dom mieszkalny, gospodarczy ul. Powstańców Śl. 18,
 - stodoły ul. Toszecka 5,
 - dom ul. Toszecka 14,
 - dom ul. Toszecka 15,
 - dom ul. Toszecka 20,
 - dom mieszkalny, gospodarczy ul. Wiejska 1,
 - dom mieszkalny, gospodarczy, stodoła, wozownia, spichlerz ul. Wiejska 6

- dom mieszkalny, gospodarczy ul. Wiejska 11,
- stodoła ul. Wiejska 12,
- dom mieszkalny, gospodarczy ul. Wiejska 15,
- dom mieszkalny, gospodarczy ul. Wiejska 19,
- przepust wodny ul. Powstańców Śl. obok nr 11,
- transformator ul. Wiejska obok nr 9.

§6. Na obszarze opracowania obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie dokonywania wydzielen geodezyjnych w innych miejscach niż te, które są określone na rysunku planu przebiegami linii rozgraniczających oraz nowowyznaczonymi granicami działek, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) scalanie istniejących działek geodezyjnych musi uwzględniać przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające oraz linie podziału działek;
- 3) akcentowanie historycznych podziałów za pomocą małej architektury lub zieleni, lub innych trwałych elementów, lub rysunku nawierzchni;
- 4) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla wodociągu wiejskiego obowiązuje:
 - a) ogrodzenie terenu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, by nie przedostawały się do urządzeń służących do poboru wody,
 - c) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 5) w strefie ochrony pośredniej, wewnętrznej ujęcia wody dla wodociągu wiejskiego zakazuje się:
 - a) wprowadzania ścieków do ziemi,
 - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
 - c) przechowywania i składowania materiałów promieniotwórczych,
 - d) wydobywania kopalin,
 - e) wykonywania robót melioracyjnych i wykopów,
 - f) lokalizowania zakładów przemysłowych i magazynów materiałów ropopochodnych,
 - g) lokalizowania wysypisk i wylewisk komunalnych,
 - h) lokalizowanie ujęć nie związanych z wodociągiem „Błotnica”,
 - i) wykonywanie wyrobisk,
 - j) lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt;
- 6) w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wody dla wodociągu wiejskiego zakazuje się:
 - a) składowania materiałów promieniotwórczych,
 - b) lokalizowania magazynów materiałów ropopochodnych,
 - c) lokalizowanie nowych ujęć wody nie związanych z wodociągiem „Błotnica”,
 - d) nawożenie gruntów nieoczyszczonymi ściekami i wylewania ich do ziemi,
 - e) zakładanie cmentarzy;
- 7) w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w obszarach objętych ochroną archeologiczną prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem

archeologicznym oraz uzgadnianie ich z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu a w przypadku odkrycia znaleziska niezwłoczne zawiadomienie Służby Ochrony Zabytków w Opolu;

- 8) zakaz likwidacji istniejących studni stanowiących rezerwę dla zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych lub w warunkach specjalnych;
- 9) sytuowanie budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru.

§7.1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami pod ziemią, poza przyłączami do poszczególnych obiektów oraz z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne jednostki terenowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy szczególne;
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza układem dróg;
- 4) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej np. trafostacji jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje.

2. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę z wiejskiego wodociągu,
- 2) odprowadzanie ścieków do kolektora ściekowego;
- 3) do czasu realizacji kolektora sanitarnego dopuszcza się odprowadzanie nieczystości ciekłych do szczelnego zbiornika wybieralnego opróżnianego przez stosowne służby;
- 4) wyposażenie ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej powiązanej z układem kanalizacji wiejskiej;
- 5) dla nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych, np. ażurowych zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie do sieci wiejskiej,
- 7) ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) stosowanie ogrzewania opartego na gazie, oleju lub energii elektrycznej;
- 9) telefonizacja poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej;
- 10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów bytowych, przemysłowych oraz specjalnych zgodnie z system gospodarki odpadowej w gminie.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci.

§8. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których określa się zasady zagospodarowania i urządzania:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KGP**, przeznaczonym na **drogi główne ruchu przyspieszonego** obowiązuje, co następuje:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 50 m,
 - b) dopuszczenie wprowadzania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 8 uchwały;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KZ**, przeznaczonych na **drogi zbiorcze** obowiązuje, co następuje:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20 m,
 - b) szerokość jezdni 2 x 3,50 m, szerokość ta może ulec zmniejszeniu w uzasadnionych wypadkach,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) narożne ścięcia linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach 10 m x 10 m,
 - e) dopuszczenie wprowadzania zieleni oraz obiektów małej architektury,
 - f) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 8 uchwały,
 - g) dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL**, przeznaczonych na **drogi lokalne** obowiązuje, co następuje:
 - a) dopuszczenie organizacji przestrzeni drogi zarówno poprzez wydzielenie jezdni jaki i bez jej wydzielenia,
 - b) dopuszczenie zabudowy trwałej ponad ulicą z pozostawieniem przejazdu i przejścia, jeśli przemawiają za tym względy konserwatorskie,
 - c) dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie wprowadzania zieleni oraz obiektów małej architektury,
 - e) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 8 uchwały;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, przeznaczonych na **drogi dojazdowe** obowiązuje, co następuje:
 - a) dopuszczenie organizacji przestrzeni drogi zarówno poprzez wydzielenie jezdni jaki i bez jej wydzielenia,
 - b) dopuszczenie zabudowy trwałej ponad ulicą z pozostawieniem przejazdu i przejścia, jeśli przemawiają za tym względy konserwatorskie,
 - c) dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie wprowadzania zieleni oraz obiektów małej architektury,
 - e) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 8 uchwały;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kpr**, przeznaczonych na **ciągi pieszo-rowerowe** obowiązuje, co następuje:
 - a) utwardzenie nawierzchni,
 - b) zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych,
 - c) dopuszczenie zabudowy trwałej ponad ulicą z pozostawieniem przejazdu i przejścia, jeśli przemawiają za tym względy konserwatorskie,
 - d) dopuszczenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym,
 - e) dopuszczenie wprowadzania zieleni oraz obiektów małej architektury,
 - f) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 8 uchwały.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§9.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, przeznaczonych na **zabudowę mieszkaniową oraz nieuciążliwe usługi**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług produkcyjnych, bankowych, kultury, zdrowia i administracji oraz turystyki;
- 2) dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych;
- 3) wysokość budynków w przedziale 4-15 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków położonych w strefie E, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 8 m;
- 4) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły, jak w sąsiadującej zabudowie;
- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MUZ**, przeznaczonych na **zabudowę mieszkaniową oraz nieuciążliwe usługi**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług produkcyjnych, bankowych, kultury, zdrowia i administracji oraz turystyki;
- 2) dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych;
- 3) wysokość budynków w przedziale 4-15 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków położonych w strefie E, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 8 m;
- 6) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły, jak w sąsiadującej zabudowie;
- 7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, przeznaczonych na **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków w przedziale 4-12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków położonych w strefie E, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 8 m;
- 2) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły, jak w sąsiadującej zabudowie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych i produkcyjnych, jako funkcji towarzyszących
- 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC**, przeznaczonych na **usługi o charakterze centrotwórczym**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa związana z dozorem funkcji podstawowej;
- 2) dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych;
- 3) wysokość budynków w przedziale 4-12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków położonych w strefie E, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 8 m;
- 4) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły, jak w sąsiadującej zabudowie;
- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje;
- 6) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla prowadzonej działalności.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, przeznaczonych na **funkcje usługowe oraz nieuciążliwą produkcję**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa związana z dozorem funkcji podstawowej;
- 2) dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych;
- 3) wysokość budynków w przedziale 4-12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły, jak w sąsiadującej zabudowie;
- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje;
- 6) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla prowadzonej działalności.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **OK**, przeznaczonym na **istniejący kościół**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa;
- 2) zakaz podejmowania działań mogących spowodować obniżenie walorów kościoła;
- 3) dostosowanie kompozycji zieleni, małej architektury i nawierzchni do charakteru miejsca;
- 4) zachowanie dostępności terenu wokół kościoła;
- 5) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 6) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem imprez sakralno-kulturalnych.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **OS**, przeznaczonym na **obiekt sakralny i funkcje z nim związane**, obowiązują zasady zagospodarowania określone w ust.6.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO**, przeznaczonym na **usługi oświaty**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie wprowadzania innych rodzajów nieuciążliwych usług;
- 2) wysokość budynków w przedziale 4-15 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50°;
- 4) wyposażenie terenu w zieleń wysoką i niską odpowiednio skomponowaną.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZ**, przeznaczonych na **usługi zdrowia**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów nieuciążliwych usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych;
- 4) wysokość budynków w przedziale 4-15 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków położonych w strefie E, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 8 m;
- 5) pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły, jak w sąsiadującej zabudowie;
- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C**, przeznaczonym na **plac publiczny**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu obiektami i konstrukcjami związanego z organizowaniem imprez kulturalnych oraz działalnością usługową;
- 3) utwardzenie nawierzchni z odpowiednim rysunkiem; zastosowanie materiałów naturalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji elementów małej architektury podkreślającej charakter miejsca.

11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK**, przeznaczonych na **usługi kultury**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów nieuciążliwych usług;
- 2) zakaz podejmowania działań mogących spowodować obniżenie walorów obiektu zabytkowego;
- 3) dostosowanie kompozycji zieleni, małej architektury i nawierzchni do charakteru miejsca;
- 4) zachowanie dostępności terenu wokół pałacu;
- 5) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 6) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem imprez kulturalnych.

12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**, przeznaczonych na **zielenie parkową**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych zajmujących nie więcej niż 20% terenu.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZC**, przeznaczonym na **cmentarz**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów małej architektury;
- 2) dopuszczenie wprowadzania nieuciążliwych usług związanych z obsługą cmentarza;
- 3) dostosowanie kompozycji zieleni, małej architektury i nawierzchni do charakteru miejsca;
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 5) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem imprez sakralno-kulturalnych.

14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**, przeznaczonych na **parkingi**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyposażenie terenu w zieleń wysoką i niską o charakterze izolacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług i urządzeń nie kolidujących z funkcją podstawową;
- 3) zabezpieczenie podłoża zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 5.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WW**, przeznaczonym na **obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą urządzeń wodnych;
- 2) ustalenia zawarte w § 6 pkt 6.

16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**, przeznaczonych na **wody otwarte**, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych.

17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**, przeznaczonych na **przemysł**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji składów, magazynów, usług handlu, rzemiosła, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji samochodowej, np. stacji paliw, parkingów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa związana z dozorem funkcji podstawowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje.

18. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**, przeznacza się na **stacje transformatorowe oraz trasy przebiegu linii energetycznych średniego napięcia**.

19. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EG** przeznacza się pod **trasę przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia**.

20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP**, przeznaczonych na **użytki rolne**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszczenie zalesiania gruntów rolnych VI lub V klasy bonitacyjnej lub gruntów zdegradowanych, przy czym łączna powierzchnia gruntu przeznaczonego do zalesienia nie może być mniejsza niż 0,4ha
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPZ**, przeznaczonych na **produkcję rolną – zwierzęcą i roślinną**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa związana z dozorem funkcji podstawowej;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji składów, magazynów dla produkcji i usług;
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki jaką dana działalność zajmuje.

22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** przeznaczonych na **usługi sportu, rekreacji i wypoczynku**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów nieuciążliwych usług towarzyszących usługom sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) wyposażenie terenu w zieleń wysoką i niską;
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 5) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem imprez sportowo-kulturalnych.

23. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** przeznacza się pod **zieleń leśną oraz zadrzewienia śródpolne**.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§10. Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych niniejszym planem, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące – w wysokości 30%.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.