

**UCHWAŁA Nr XXXIX/356/05**  
**Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich**  
**z dnia 9 listopada 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 i Nr 167, poz.1759 oraz z 2005r. Nr 172, poz.1441), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492 oraz z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087) oraz w związku z uchwałą Nr XV/176/03 z dnia 26 listopada 2003r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Osiedla Piastów Śląskich, **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich. Obszar objęty planem położony jest w obrębie ulic: Gogolińskiej, Mickiewicza, Dolińskiej i Bursztynowej. Granice obowiązywania planu określa rysunek planu – załącznik Nr 1.

**§2.** Plan składa się z ustaleń zawartych w formie niniejszej uchwały i ustaleń graficznych przedstawionych na rysunku planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

**§3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- a) załącznik Nr 1 - rysunek planu,
- b) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
- c) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

**§4.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego objęty niniejszą uchwałą ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

**§5.** Obowiązującymi ustaleniami planu określonymi na rysunku planu oznaczeniami graficznymi są:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone jako obowiązujące,
- 3) linie zabudowy określone jako obowiązujące,
- 4) linie zabudowy określone jako nieprzekraczalne,
- 5) linie podziału wewnętrznego – ściśle określone,
- 6) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów,
- 7) przebiegi liniowe infrastruktury wynikające ze stanu istniejącego.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i orientacyjny, a ich uściślenie może nastąpić na etapie wydawania pozwoleń na budowę lub decyzji podziałowych.

**§6.** Wszelka zabudowa i zagospodarowanie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi pod względem funkcjonalnym i przestrzennym winny spełniać kryteria rozwoju zrównoważonego, w tym:

- wymagania ładu przestrzennego w tym wymogi architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska kulturowego,
- wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wymagania osób niepełnosprawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i zasady współżycia społecznego,
- potrzeby interesu publicznego.

**§7.** Przyjęte w uchwale terminy i określenia należy rozumieć następująco:

- 1) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 2) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 3) **przeznaczenie podstawowe** lub **funkcja podstawowa** – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** lub **funkcja dopuszczalna** – przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
- 5) **przeznaczenie tymczasowe** – tymczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu realizacji funkcji określonej w planie,
- 6) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy branżowe oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 7) **usługi publiczne** – funkcje terenów i obiektów realizowanych w zakresie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz inne o charakterze usług ogólnospołecznych realizowanych w ramach zadań własnych gminy, powiatu lub zadań wojewódzkich i rządowych,
- 8) **usługi komercyjne** – funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy niepublicznych w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii i stowarzyszeń, instytucji gospodarczych, obsługi komunikacji, itp.,
- 9) **usługi z zielenią towarzyszącą** – tereny i obiekty z przewagą terenów wolnych, niezabudowanych pełniących funkcje towarzyszące w postaci placów i urządzeń sportowych zieleni urządzonej, rekreacji,
- 10) **urządzenia bądź funkcje towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących trwale związane z gruntem, w tym zaplecze parkingowo – garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu, drobne obiekty usługowe jak kioski, stragany, itp.,
- 11) **intensywność zabudowy** – wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- 12) **mieszkalnictwo** lub **funkcja mieszkaniowa** – tereny i obiekty przeznaczone na cele mieszkaniowe niezależnie od cech zabudowy dotyczące zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej,
- 13) **rzemiosło produkcyjno – usługowe** – tereny i obiekty przeznaczone dla nieprzemysłowego wytwarzania i usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią i dopuszczeniem mieszkań na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, nie stanowiące uciążliwości dla sąsiednich terenów (stolarstwo, ślusarstwo, piekarnictwo, kamieniarstwo),
- 14) **usługi bytowe** – obiekty wolnostojące i wbudowane pełniące usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, zegarmistrzowskie, optyczne, elektroniczne, fotograficzne, naprawy sprzętu AGD i RTV, odnawianie mieszkań, administracji, zarządzania, projektowania, obsługi podatkowej, obrotu nieruchomościami, itp. nie powodujące uciążliwości dla otoczenia,

- 15) **przestrzeń publiczna** – tereny w obrębie linii rozgraniczających placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych terenów i urządzeń powszechnie dostępnych lub ustanowionych za powszechnie dostępne przez władze samorządowe miasta,
- 16) **linie rozgraniczające obowiązujące** – linie określające obowiązującą funkcję lub przeznaczenie terenu. Zmiana przebiegu linii wymaga zmiany planu,
- 17) **linie rozgraniczające orientacyjne** – linie określające przeznaczenie terenu możliwe do uszczegółowienia na etapie realizacji planu,
- 18) **linia zabudowy obowiązująca** – linia nakazująca zabudowę wg ustaleń rysunku planu,
- 19) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia zakazująca sytuowanie wszelkich obiektów bliżej krawędzi jezdni, pasa drogowego lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą obowiązującą,
- 20) **dach symetryczny** – należy rozumieć, jako dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych,
- 21) **elewacja frontowa** – to elewacja budynku położona od strony drogi, placu, otwartej przestrzeni widokowej,
- 22) **ład przestrzenny** – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne,
- 23) **zasady i warunki podziału** – należy przez to rozumieć zasady określone w formie ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych.

## DZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział I

#### **Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów, zasad ich zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§8. W planie zastosowano następujące symbole identyfikacyjne określające przeznaczenie terenów, dla których ustalenia tekstowe zawierają wymienione obok paragrafy uchwały:

#### 1) **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej adaptowane	– §9
MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projektowane	– §10
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowane	– §11
MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowane	– §12
MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej projektowane	– §13

#### 2) **Tereny zabudowy usługowej**

AP – tereny administracji publicznej	– §14
AG – tereny administracji gospodarczej	– §15
UO – tereny oświaty i edukacji	– §16
UK – tereny kultury	– §17
UKR – tereny obiektów kultu religijnego	– §18
UZ – tereny obiektów służby zdrowia	– §19
UH – tereny usług handlowych	– §20
UG – tereny gastronomii	– §20

UR	– tereny rzemiosła usługowego	– §20
UC	– tereny koncentracji usług komercyjnych	– §21
MZ	– tereny usług hotelarskich	– §22
IS	– tereny specjalne / więzienie /	– §23
US	– tereny sportu i rekreacji	– §24

### **3) Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej**

P	– tereny produkcyjno – wytwórcze	– §25
S	– tereny – składowo – magazynowe	– §26
PMN	– tereny rzemiosła wytwórczo – usługowego z zabudową mieszkaniową	– §27

### **4) Tereny zieleni**

ZP	– tereny zieleni urządzonej publicznej	- §28
ZD	– tereny ogrodów działkowych	– §29
ZN	– tereny zadrzewień wskazane w planie do ochrony	– §30

### **5) Tereny użytkowane rolniczo**

R	– tereny rolne	– §31
---	----------------	-------

### **6) Tereny komunikacji**

KG	- drogi i ulice główne	- § 32
KZ	- drogi i ulice zbiorcze	- §32
KL	– ulice lokalne	– §32
KD	– ulice dojazdowe	– §32
KDW	- drogi wewnętrzne, niepubliczne	- §32
KX	– ciągi pieszo – jezdne	– §32
KS	– parkingi i garaże	– §32
UKS	– usługi motoryzacyjne i stacje paliw	– §32

### **7) Tereny infrastruktury technicznej**

E	– elektroenergetyka	– §33
W	– zaopatrzenie w wodę	– §33
K	– kanalizacja	– §33
C	– ciepłownictwo	– §33
G	– gazownictwo	- §33

### **8) Ochrona środowiska kulturowego**

- § 34

### **9) Ochrona środowiska przyrodniczego**

- § 35

### **10) Zasady scalania i podziału nieruchomości**

- § 36

### **11) Przepisy końcowe**

- § 37

**§9. Na terenach oznaczonych symbolem MW** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

#### **a) Zasady zagospodarowania, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – adaptowanej.
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób nie pogarszający warunków zamieszkania,

- 3) zaleca się wzbogacenie terenów niezabudowanych o zieleni osiedlową, tereny zabawowe dla dzieci i obiekty małej architektury,
  - 4) zaleca się uporządkowanie ciągów dojazdowych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - 5) dopuszcza się lokalizację drobnych punktów sprzedaży prasy, owoców i warzyw w postaci kiosków,
  - 6) zakazuje się lokalizowania dodatkowych wolnostojących budynków mieszkalnych.
- b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) projekty rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków mieszkalnych o znaczącym zakresie, wykraczającym poza obecne gabaryty, – wymagają każdorazowo odpowiedniego uzasadnienia pod kątem zachowania ładu przestrzennego, rozwoju zrównoważonego i lokalnego klimatu osiedla,
  - 2) projektowane nowe drobne punkty sprzedaży o powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> spełniać winny wymogi estetyczne i funkcjonalne.
- c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) na adaptowanych terenach zabudowy wielorodzinnej obowiązują zasady pełnego wyposażenia w energię elektryczną, wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, gaz sieciowy i ciepło w ramach sukcesywnie modernizowanego systemu infrastruktury ogólnomiejskiej.
  - 2) nakazuje się uporządkowanie i uzupełnienie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
- d) Zasady ochrony środowiska:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.
  - 2) dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach przepisów odrębnych.

**§10. Na terenach oznaczonych symbolem MW1 – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:**

- a) Zasady zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  - 2) obowiązuje zabudowa typu wielorodzinnego z dopuszczeniem małych domów mieszkalnych, a także intensywnej zabudowy jednorodzinnej,
  - 3) obowiązuje usytuowanie na terenach mieszkaniowych garaży wbudowanych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości stosownej do liczby mieszkańców, przyjmując dwa stanowiska na mieszkanie,
  - 4) obowiązuje wyznaczenie placzków gospodarczych z miejscami na pojemniki odpadów stałych oraz placzki zabaw dla dzieci,
  - 5) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
  - 6) realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego opracowania planu realizacyjnego dla poszczególnych kwartałów ograniczonych ulicami obsługującymi.
- b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy obowiązują według ustaleń na rysunku planu,

- 2) wysokość budynków od dwóch do maksimum czterech kondygnacji,
  - 3) powierzchnia terenów niezabudowanych, biologicznie czynnych, nie może być niższa niż 60% powierzchni terenu całego kwartału,
  - 4) tereny wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią osiedlową.
- c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - 3) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej miasta,
  - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej miasta,
  - 5) gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście.
- d) Zasady ochrony środowiska:
- 1) zakazuje się wszelkiej działalności mogącej pogorszyć stan środowiska.
  - 2) dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§11. Na terenach oznaczonych symbolem MN** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) Zasady zagospodarowania terenów oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej,
  - 2) dopuszcza się uzupełniającą zabudowę jednorodziną na terenach wolnych odpowiadających wymogom działki budowlanej,
  - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację budynków istniejących w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 4) dopuszcza się lokalizację usług bytowych i komercyjnych, wolnostojących i wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
  - 5) dopuszcza się przebudowę budynków gospodarczych na cele usług bytowych i komercyjnych,
  - 6) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.
- b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują według ustaleń określonych na rysunku planu, - nie bliżej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic,
  - 2) wysokość budynków projektowanych nowo realizowanych i przebudowywanych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,
  - 3) preferuje się dachy o spadkach 30 – 45<sup>0</sup> w układzie symetrycznym z dopuszczeniem dachów wielospadowych. We wszystkich przypadkach obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnym,
  - 4) ustala się, że tereny zabudowane włącznie z terenami utwardzonymi, jak dojścia, dojazdy, parkingi, itp. nie mogą przekraczać 35% powierzchni działki,

- 5) ustala się minimalną wielkość działek budowlanych projektowanych, położonych wśród zabudowy istniejącej na 500 m<sup>2</sup>,
  - 6) ustala się minimalną szerokość działki: – dla nowej zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
  - 7) ustala się, że w przypadku lokalizowania usług wolnostojących i wbudowanych należy w granicach działki wyznaczyć dodatkowe miejsca postojowe w ilości odpowiadającej charakterowi usługi,
  - 8) ustala się minimalne odległości nasadzeń drzew i krzewów przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: – dla drzew i krzewów ozdobnych – 1,0 m ; dla drzew owocowych – 2,5 m ,
  - 9) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń terenu działki w sposób zgodny z ogólnie rozumianymi kryteriami estetyki. Zaleca się od strony frontu działki ogrodzenie ażurowe, drewniane lub metalowe, o wysokości do 1,5 m ,
- c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni opartych na paliwach niskoemisyjnych lub z sieci ciepłowniczej miasta,
  - 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej miasta,
  - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej miasta,
  - 7) czasowe gromadzenie odpadów stałych w zamkniętych pojemnikach i wywóz na zasadach obowiązujących w mieście.

**§12. Na terenach oznaczonych symbolem MN1** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług bytowych i komercyjnych wolnostojących i wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących i budynków gospodarczych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 4) zaleca się lokalizację zieleni przydomowej i urządzeń małej architektury,
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.

b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy przedstawione na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice,
- 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 900 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m ,
- 4) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze, lecz nie więcej niż 7,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
- 5) zalecane usytuowanie budynku elewacją frontową do ulicy,



- 6) wysokość budynków usługowych i gospodarczych nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnej,
  - 7) preferuje się dachy wielospadowe o kątach nachylenia 30 – 45° ,
  - 8) dopuszcza się także różne formy dachów płaskich pod warunkiem zachowania jednorodności typów zabudowy w wydzielonych kwartałach mieszkaniowych,
  - 9) intensywność zabudowy łącznie z powierzchnią utwardzoną jak dojścia, dojazdy, parkingi – nie może przekraczać 30% powierzchni działki,
  - 10) dopuszcza się ogrodzenia trwałe, ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,5 m. Zalecany materiał: drewno, metal, cegła,
  - 11) ustala się minimalne odległości nasadzeń drzew i krzewów przy granicy z sąsiednią działką budowlaną:
    - dla drzew i krzewów ozdobnych – 1,0 m ,
    - dla drzew owocowych – 2,5 m .
- c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej miasta,
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej miasta,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni opartych na paliwach niskoemisyjnych lub z sieci ciepłowniczej miasta,
  - 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej uzupełnionej ewentualnie dodatkową stacją transformatorową,
  - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci miejskiej,
  - 7) gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście.
- Warunki szczegółowe podłączeń wymagają uzgodnienia z dysponentami sieci.
- d) Zasady ochrony środowiska:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko , dla których sporządzenie raportu może być lub jest wymagane,
  - 2) nakazuje się zachowanie w miarę możliwości istniejącej zieleni naturalnej w postaci drzew i zakrzewień,
  - 3) dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach przepisów odrębnych.

**§13. Na terenach oznaczonych symbolem MN2 – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:**

- a) Zasady zagospodarowania terenów oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego,
  - 2) dopuszcza się usługi wbudowane o charakterze bytowym, nie przekraczające 20% powierzchni użytkowej budynku,
  - 3) zabrania się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych,
  - 4) zabrania się lokalizowania usług o charakterze produkcyjnym mogących powodować uciążliwość dla mieszkańców i środowiska.
- b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy przedstawione na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice,

- 2) obowiązuje typ zabudowy segmentowej, zwartej,
- 3) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 480,0 m<sup>2</sup> wg podziału ustalonego na rysunku planu,
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 12,0 m wg podziału ustalonego na rysunku planu,
- 5) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze, lecz nie więcej niż 7,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
- 6) obowiązujące usytuowanie budynku – elewacją frontową do ulicy,
- 7) obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia 30 – 45<sup>o</sup>, kryte dachówką lub materiałem podobnym,
- 8) intensywność zabudowy łącznie z powierzchnią utwardzoną pod komunikację – nie może przekraczać 20% powierzchni działki,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – zagospodarowana zielenią przydomową, winna wynosić nie mniej niż 70% powierzchni działki.

**c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej sieci wodociągowej miasta,
- 2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej miasta,
- 3) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej miasta lub z własnych kotłowni gazowych bądź elektrycznych. Zabrania się budowę kotłowni opalanych paliwem stałym (węgiel, koks),
- 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci miejskiej z ewentualną rozbudową o dodatkową stacją transformatorową,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci ogólnomiejskiej,
- 7) gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście,

Podłączenie wszystkich mediów – na warunkach do uzgodnienia z dysponentami.

**d) Zasady ochrony środowiska:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.
- 2) dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§14 Na terenach oznaczonych symbolem AP** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu, kształtowania ładu przestrzennego i wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny administracji publicznej dopuszcza się zmianę funkcji administracyjnej na inne funkcje o charakterze usług publicznych lub komercyjnych a także funkcji mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację obiektów, stosownie do potrzeb i możliwości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- 3) parametry techniczno – architektoniczne przebudowy względnie modernizacji odpowiadać winny potrzebom funkcji, charakterowi otoczenia i wielkości posiadanego terenu.
- 4) obowiązuje pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną z sieci i urządzeń miasta, na warunkach określonych przez dysponentów,

- 5) obowiązuje zapewnienie w granicach posiadanego terenu miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla użytkowników stałych w ilości 0,5 miejsca na 1 zatrudnionego i co najmniej 3 miejsca postojowe dla użytkowników okresowych,
- 6) obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy w postaci urządzeń towarzyszących i zieleni.

**§15. Na terenach oznaczonych symbolem AG** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania, zabudowy i wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny administracji gospodarczej i usług komunalnych
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe lub mieszkaniowe,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację zabudowy, stosownie do potrzeb i możliwości lokalizacyjnych,
- 4) parametry techniczno – architektoniczne ewentualnej przebudowy należy dostosować do warunków lokalizacyjnych, posiadanego terenu i otoczenia oraz przepisów ustaw szczególnych,
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest lub może być wymagane,
- 6) obowiązuje pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną na warunkach określonych przez dysponentów.
- 7) obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy w postaci urządzeń towarzyszących i zieleni.

**§16. Na terenach oznaczonych symbolem UO** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny oświaty i edukacji
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację w ramach posiadanego terenu,
- 3) na terenach nowych, niezabudowanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu,
- 4) wysokość budynków projektowanych – do 3 kondygnacji,
- 5) intensywność zabudowy – 40% powierzchni terenu,
- 6) architekturę obiektów projektowanych należy podporządkować funkcji i wymogom branżowym,
- 7) dopuszcza się budowę urządzeń towarzyszących, terenów sportu i rekreacji,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, na zasadach przepisów odrębnych,
- 9) wyposażenie w infrastrukturę techniczną – w oparciu o sieci i urządzenia ogólnomiejskie.

**§17. Na terenach oznaczonych symbolem UK** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kultury.
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe lub mieszkaniowe, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczególnych,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację, stosownie do potrzeb i warunków lokalizacyjnych,
- 4) zakazuje się lokalizację obiektów uciążliwych dla środowiska i mieszkańców,

5) obowiązuje zachowanie istniejącej linii zabudowy.

**§18. Na terenach oznaczonych symbolem UKR – plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów kultu religijnego
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację stosownie do potrzeb w ramach posiadanego terenu,
- 3) linie zabudowy obowiązują wg ustaleń na rysunku planu.

**§19. Na terenach oznaczonych symbolem UZ – plan ustala :**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów służby zdrowia
- 2) opuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowych jako funkcji towarzyszących pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczególnych,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację w ramach posiadanego terenu , i istniejącej linii zabudowy,
- 4) zakazuje się lokalizację funkcji uciążliwych mających negatywny wpływ na środowisko,
- 5) obowiązuje pełne wyposażenie w infrastrukturę miejską na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urzędzeń.

**§20. Na terenach oznaczonych symbolem UH,UG,UR plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego – istniejące i projektowane,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację w ramach posiadanych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 3) obowiązują linie zabudowy nieprzekraczalne wg oznaczeń na rysunku planu,
- 4) charakter architektoniczny nowej zabudowy winien odpowiadać funkcji i otoczeniu,
- 5) dopuszczalna wysokość budynku – 2 kondygnacje nadziemne,
- 6) obowiązuje wyposażenie w wodę, kanalizację, energię elektryczną, ciepło i gaz w oparciu o system infrastruktury technicznej miasta,
- 7) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest lub może być wymagane.

**§21. Na terenach oznaczonych symbolem UC plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren koncentracji usług komercyjnych.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, mieszkania właścicieli obiektów usługowych, urządzenia towarzyszące, zieleń,
- 3) dopuszczalna wielkość obiektów handlowych – do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
- 4) dopuszczalna intensywność zabudowy – do 85% pow. terenu,
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 6) zalecana architektura obiektów – współczesna, dostosowana do funkcji obiektu,
- 7) linie zabudowy określone, jako nieprzekraczalne obowiązują wg ustaleń na rysunku planu,
- 8) preferowany główny wjazd i lokalizacja strefy parkingowej – od strony ul. Kazimierza Wielkiego,

- 9) zakazuje się lokalizację funkcji uciążliwych dla środowiska i mieszkańców,
- 10) nakazuje się pełne wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną w oparciu o rozbudowę sieci miejskich, na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci.

**§22. Na terenach oznaczonych symbolem MZ** plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług hotelarskich,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację w ramach posiadanego terenu, z zachowaniem istniejącej linii zabudowy,
- 3) dopuszcza się zmianę funkcji na cele usługowe lub mieszkaniowe,
- 4) dopuszczalna intensywność zabudowy – 70% powierzchni terenu,
- 5) dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów mieszkaniowych.

**§23. Na terenach oznaczonych symbolem IS** plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny specjalne /więzienie/,
- 2) ustalenia planu – adaptacja trwała w granicach posiadanego terenu,
- 3) dopuszcza się remonty i modernizacje stosownie do potrzeb.

**§24. Na terenach oznaczonych symbolem US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, gastronomicznych, socjalno – sanitarnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- 4) zaleca się wzbogacenie terenów o zieleni towarzyszącą oraz o obiekty małej architektury,
- 5) zakazuje się wtórnego podziału terenu,
- 6) intensywność zabudowy – max.20% powierzchni terenu.

**§25. Na terenach oznaczonych symbolem P** - plan ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno – wytwórcze,
- 2) dopuszcza się adaptację funkcji wytwórczej pod warunkiem ograniczenia uciążliwości dla otoczenia,
- 3) dopuszcza się remonty i modernizację istniejących obiektów,
- 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 5) dopuszcza się zmianę funkcji na cele nieprodukcyjne, usługowe lub mieszkaniowe na zasadach określonych w §10 MW1, w §12 MN1 w §20 UH,UG,UR odpowiednio do wyboru funkcji użytkowej.
- 6) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.

**§26. Na terenach oznaczonych symbolem S** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny składów i magazynów ( adaptowane)

- 2) dopuszcza się remonty i modernizację bez prawa rozbudowy i utrwalania funkcji,
- 3) zakazuje się składowania odpadów i środków toksycznych mogących wpływać uciążliwie na środowisko i mieszkańców,
- 4) nakazuje się działania porządkujące i estetyzujące,
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji i zapachów,
- 6) dopuszcza się zmianę funkcji i przeznaczenia terenu nas cele mieszkaniowe lub usługowe na zasadach określonych w §10, §12, §20, odpowiednio do wyboru funkcji użytkowej.
- 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.

**§27. Na terenach oznaczonych symbolem PMN - plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) Zasady zagospodarowania terenów oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rzemiosła wytwórczego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących z zakresu infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz zieleni przydomowej z małą architekturą,
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane lub jest wymagane.
- 4) nakazuje się stosowanie ekranów izolujących w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i usługowych,
- 5) dopuszcza się usługi komercyjne i bytowe jako działalność uzupełniająca,
- 6) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy po stadninie koni dla funkcji produkcyjno – rzemieślniczej,
- 7) zaleca się zachowanie istniejącego zadrzewienia.

b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające i linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu,
- 2) ustala się minimalną wielkość działki – 2 000,0 m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się intensywność zabudowy nie przekraczającą 70% powierzchni terenu,
- 4) kształtowanie zabudowy mieszkaniowej odpowiadać winno warunkom ustalonym dla terenów MN1 w §12 niniejszej uchwały,
- 5) gabaryty zabudowy produkcyjnej winny być dostosowane do skali i charakteru wytwórczości rzemieślniczej,
- 6) w granicach wydzielonych wewnątrz terenów należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych,
- 7) dostępność komunikacyjna – od strony projektowanej ulicy lokalnej,
- 8) dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 2,0 m.

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną i ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się pełne wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o system infrastruktury miejskiej,
- 2) warunki podłączenia obowiązują wg ustaleń dysponentów sieci i urządzeń,
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków produkcyjnych do gruntu,
- 4) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków zanieczyszczonych chemicznie do kanalizacji miejskiej,
- 5) obowiązuje zakaz składowania materiałów toksycznych.
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu jest lub może być wymagane.

**§28. Na terenach oznaczonych symbolem ZP** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej, np. skwery i zieleńce,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń zabawowych dla dzieci i młodzieży,
- 3) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów.

**§29. Na terenach oznaczonych symbolem ZD** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację altan i drobnych obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem ogrodu,
- 3) zakazuje się lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) zakazuje się lokalizację obiektów produkcyjnych i magazynowych,
- 5) zaleca się wyposażenie w wodę z sieci ogólnomiejskiej oraz oświetlenie terenu,
- 6) zaleca się używanie wód opadowych do celów gospodarczych.

**§30. Na terenach oznaczonych symbolem ZN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zadrzewień, przewidziane w planie do ochrony,
- 2) nakazuje się ochronę i konserwację skupisk drzew i szpalerów w zakresie ustalonym w ustawie o ochronie przyrody.

**§31. Na terenach oznaczonych symbolem R** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne,
- 2) zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem,
- 3) dopuszcza się lekkie objekty sezonowe typu wiaty, szopy, itp.
- 4) dopuszcza się wprowadzenie dróg gospodarczych,
- 5) zaleca się wzbogacenie walorów przyrodniczych poprzez wprowadzenie enklaw zadrzewień i zakrzewień,
- 6) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej izolującej teren od wpływu projektowanej poniżej tego terenu obwodnicy drogowej miasta,
- 7) zakazuje się stosowania toksycznych środków ochrony roślin i intensywnego nawożenia mogących zagrażać zbiornikom wód podziemnych GZWP333 i GZWP 335.

## Rozdział II

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§32.1. Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej osiedla w powiązaniu z systemem ogólnomiejskim w następującym zakresie:

- 1) przebiegu i parametrów technicznych drogi krajowej Nr 94, klasy G (ul.Opolska),
  - 2) przebiegu i parametrów technicznych drogi wojewódzkiej Nr 409, klasy G (ul.Gogolińska),
  - 3) przebiegu i parametrów technicznych ulic zbiorczych klasy Z,
  - 4) przebiegu i parametrów technicznych ulic lokalnych i dojazdowych klasy KL i KD,
  - 5) zasad przebiegu i parametrów projektowych ciągów pieszo –jezdnych – KX,
  - 6) zasad lokalizacji i zagospodarowania miejsc parkingowych – KS.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **KG** obejmujących mały odcinek drogi krajowej Nr 94 (ul.Opolska) i drogę wojewódzką Nr 409 ( ul.Gogolińska) obowiązują parametry i zasady dla tej kategorii dróg:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m ,
  - 2) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.
  - 3) Na odcinku zabudowanym szerokość drogi w liniach rozgraniczających i parametry chodników dostosowuje się do istniejącego zagospodarowania.
3. Na terenach oznaczonych symbolem **KZ** plan ustala:
- 1) przeznaczenie: ulice zbiorcze, klasa ulicy – Z,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
  - 3) może ona ulegać zmianie w zależności od istniejącej zabudowy,
  - 4) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu po 3,5 m każdy,
  - 5) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających obejmuje: jezdnię, pasy zieleni oraz chodniki,
  - 6) dopuszcza się stosowanie pasa postojowego,
  - 7) dopuszcza się użytkowanie chodnika bezpośrednio przy jezdni lub przy pasie postojowym,
  - 8) szerokość chodnika nie powinna być mniejsza niż 2,0 m,
  - 9) dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodnika do 1,0 m jeżeli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych,
  - 10) plan dopuszcza przejście przez ulicę Mickiewicza, zakwalifikowanej do klasy Z- funkcję drogi wojewódzkiej.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **KL** i **KD** dotyczących ulic lokalnych i dojazdowych ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: KL – 12,0 m, KD – 10,0 m,
  - 2) szerokość ulic w liniach rozgraniczających obejmuje: jezdnię, pasy zieleni oraz chodniki. Dopuszcza się usytuowanie pasa postojowego,
  - 3) chodnik może być usytuowany bezpośrednio przy jezdni lub przy pasie postojowym.
  - 4) ulica klasy dojazdowej w strefie zamieszkania może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW**- plan ustala:
- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne, niepubliczne,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m
6. Dla terenów oznaczonych symbolem **KX** plan ustala:
- 1) przeznaczenie - ciąg pieszo jezdny na zapleczu zabudowy szeregowej,



- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem **KS** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów i garaży
  - 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne – drobne obiekty handlowo-gastronomiczne,
8. ustalenia funkcjonalne:
  - 1) dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej adaptowanej i obsługi terenów usługowych adaptowanych plan wyznacza 3 zespoły parkingowo –garażowe w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego i Świerczewskiego i adaptuje zespoły parkingowe istniejące,
  - 2) dla mieszkańców zabudowy projektowanej i usług projektowanych plan ustala obowiązek zaspokojenia potrzeb na terenach mieszkaniowych i usługowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - 3) istniejące garaże prowizoryczne ( blaszaki) plan przeznacza do likwidacji.
9. Dla terenów oznaczonych symbolem **UKS** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie - tereny usług motoryzacyjnych i stacje paliw,
  - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację w granicach linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

### Rozdział III

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### **§33. Plan ustala następujące warunki i zasady zasilania osiedla w infrastrukturę techniczną**

###### **1. Zasady wyposażenia w elektroenergetykę:**

- 1) zasilanie terenu opracowania w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących sieci za pomocą istniejących i projektowanych , rozbudowywanych w miarę potrzeb sieci kablowych NN i stacji trafo,
- 2) na terenie opracowania nie przewiduje się budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych i zaplecza technicznego,
- 3) istniejące sieci energetyczne ŚN i NN podlegają w części adaptacji – w części wymagają przełożenia na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 4) dla ewentualnych potrzeb perspektywicznych rezerwuje się w planie miejsca pod budowę nowej stacji trafo na terenie oznaczonym symbolem E,
- 5) podłączenie nowych odbiorców odbywać się będzie na zasadach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25.09.2000 r., „w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych” ( Dz.U. Nr 85, poz.957) z ewentualnymi późniejszymi zmianami.

###### **2. Zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków:**

- 1) Obszar objęty planem stanowi kontynuację osiedla mieszkaniowego z usługami ogólnomiejskimi w pełni uzbrojonego.
- 2) Niniejszy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta w rejonie osiedla Piastów Śląskich przewiduje podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ( sanitarnej i deszczowej ) całego obszaru, w tym istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Na całym obszarze opracowania obowiązują rygory ochronne wynikające z położenia głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 333 i GZWP 335, - stąd plan nie dopuszcza odprowadzania ścieków do zbiorników

bezodpływowych, a także odprowadzania innych zanieczyszczeń płynnych do gruntu.

3. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Głównym źródłem ciepła będzie rozbudowywana miejska sieć ciepłownicza zasilana przez centralną ciepłownię położoną poza granicami opracowania planu.
- 2) Plan dopuszcza ponadto źródła lokalne dla zabudowy jednorodzinnej i rzemieślniczej oparte na paliwach ekologicznych ( gaz, energia elektryczna, oleje).

4. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Plan adaptuje przebieg istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zaopatrującej tereny zabudowane istniejące.
- 2) Zaopatrzenie w gaz terenów projektowanych odbywać się będzie poprzez rozbudowę sieci na warunkach określonych przez dystrybutora.
- 3) Przebieg projektowanych sieci gazowych przewiduje się w ciągach projektowanych ulic.

5. Zasady składowania i usuwania odpadów:

- 1) Odpady bytowe winny być składowane w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska, a następnie odprowadzane na składowisko komunalne,
- 2) Plan zakazuje składowania odpadów toksycznych i poprodukcyjnych.

#### Rozdział IV

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§34.1.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Zalecony przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków do ewentualnego zachowania jest zespół folwarczny położony na terenie byłej stadniny koni przy ul. Mickiewicza. Plan pozostawia decyzję o możliwości adaptacji przyszłym inwestorom. W kategorii zaleceń nieobligatoryjnych plan sugeruje zachowanie głównego budynku dawnej stajni i kamiennego muru ogrodzeniowego posesji.

2. Plan uwzględnia w pełni zalecenie WUOZ dotyczące występowania dwóch archiwalnych stanowisk archeologicznych wymagających odpowiedniego postępowania przy prowadzeniu prac ziemnych. Położenie stanowisk archeologicznych oznaczone zostało na rysunku planu na terenach o symbolu UC.

3. W kształtowaniu nowej części osiedla uwzględniono położenie opracowywanego obszaru na skraju miasta w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami otwartymi i horyzontem widokowym Góry Św. Anny.

#### Rozdział V

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§35.1.** Obszar objęty opracowaniem planu stanowią tereny w części zagospodarowane formami użytkowymi osiedla mieszkaniowo – usługowego, – w części grunty upraw rolnych i nieużytków. Tereny niezainwestowane, poza dobrą jakością gleb w części obszaru objętego planem – nie posiadają szczególnych wartości przyrodniczych.

Nie występują na tym obszarze żadne elementy objęte ochroną prawną. Koncepcja przestrzenna osiedla i zasady zagospodarowania terenów o różnych funkcjach oparta została na pryncypialnej w zagospodarowaniu przestrzennym zasadzie ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego.

2. Plan ustala obowiązek uwzględniania uwarunkowań ekologicznych wynikających z występowania na tym obszarze dwóch triasowych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP 333 „Opole - Zawadzkie” i GZWP 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” – wprowadzając zakazy działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód, w tym absolutny zakaz odprowadzania wód nieoczyszczonych do gruntu i składowania odpadów bezpośrednio na gruncie.
3. Plan wyłącza z zagospodarowania osiedlowego część terenów rolnych o wysokiej kulturze rolnej, pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.
4. Plan zachowuje i kwalifikuje do ochrony prawnej zespoły i szpalery drzew i krzewów.
5. W zagospodarowaniu terenów o różnym przeznaczeniu plan wprowadza obowiązek zachowania proporcjonalnie wysokiego udziału terenów biologicznie czynnych.
6. W zakresie ochrony powietrza plan wprowadza zakaz stosowania paliw o niskiej emisji oraz zakaz składowania materiałów toksycznych i wtórnie pyłących.
7. W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala obowiązek stosowania właściwych w tym zakresie przepisów odrębnych.
8. Plan ustala obowiązek dla każdego, kto dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, do powiadomienia o tym niezwłocznie wojewodę i burmistrza

## Rozdział VI

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§36.1.** Scalaniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału mogą podlegać stosownie do potrzeb tereny przeznaczone w planie pod nową zabudowę mieszkaniową łącznie z komunikacją oraz tereny projektowanej zabudowy wytwórczo – usługowej.

2. Zasady i warunki podziału obowiązują według ustaleń planu zawartych na rysunku planu i w odpowiednich paragrafach tekstu planu.
3. Realizacja scaleń i podziałów nieruchomości także innych terenów winna wynikać z potrzeb i dynamiki inwestycyjnej w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ III  
Przepisy końcowe

**§37.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości ustalonej dla terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) tereny oznaczone symbolami P, S, PMN, UC, UH, UG, UR – 30%,
- 2) tereny oznaczone symbolami MW, MW1, MN, MN1, MN2 – 20%,
- 3) tereny oznaczone pozostałymi symbolami – 0%.

**§38.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, tereny objęte planem można użytkować w sposób dotychczasowy.

**§39.** W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.


**§40.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

**§41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



PRZEWODNICZĄCY RADY

  
prof. Gerhard Bartodziej





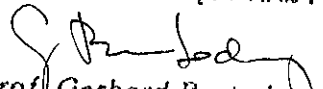
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/356/05  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 9 listopada 2005 r.

*Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do  
wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów  
Śląskich.*

*W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza wszystkich uwag wniesionych do  
projektu planu w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu - rozstrzygnięcie, o którym  
mowa w art. 17 pkt. 14 ustawy nie ma zastosowania.*

Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY RADY

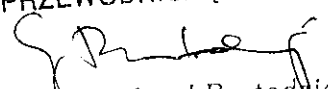
  
prof. Gerhard Bartodziej





Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Osiedla Piastów Śląskich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ulic, parkingów publicznych i terenów zieleni publicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę popytu na tereny budowlane przeznaczone na cele mieszkaniowe i usługowe i obejmie następujące zadania:
  - 1) budowę gminnych dróg publicznych zbiorczych o parametrach klasy "Z" oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ , o łącznej długości ok., 1700 mb. Prognozowana realizacja w latach 2006 - 2015, z tego w latach 2006 - 2010 ok. 600 mb. w ciągu ulicy Kazimierza Wielkiego i Bursztynowej.
  - 2) budowę gminnych dróg publicznych o parametrach klasy "L" i "D" oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD o łącznej długości ok. 3500 mb. Prognozowany termin realizacji -lata 2006 - 2015, z tego ok. 830 mb. w latach 2006- 2010.
  - 3) budowę parkingów publicznych o łącznej powierzchni 18.500 m2. Realizacja w latach 2006 - 2015, z tego w latach 2006 - 2010 kompleks parkingowy o powierzchni ok. 2.500 m2 na ok. 80 - 100 stanowisk.
  - 4) budowę sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 6.100 mb. Prognozowana realizacja w latach 2006 - 2015, z tego w latach 2006 - 2010 ok. 1300 mb.
  - 5) budowę sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 6.100 mb. Prognozowana realizacja w latach 2006 - 2015, z tego ok. 1.300 mb. w latach 2006 - 2010.
  - 6) budowę sieci kanalizacji i deszczowej długości ok. 5.100 mb .Prognozowana realizacja w latach 2006 - 2015, z tego w latach 2006 - 2010 ok. 1.300 mb.
  - 7) budowę sieci gazowej długości ok. 6.100 mb. Prognozowana realizacja w latach 2006 - 2015, z tego ok. 1.300 mb. w latach 2006 - 2010.
  - 8) budowę sieci elektrycznej, kablowej nn długości ok. 5.100 mb. Prognozowana realizacja w latach 2006 - 2015, z tego ok. 1300 mb. w latach 2006 – 2010.
  - 9) budowę terenów zieleni publicznej o pow. ok. 10.000 m2. Realizacja po roku 2010.
2. Finansowanie inwestycji w zakresie wymienionym w pkt. 1 rozstrzygnięcia odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach o finansach publicznych w oparciu o następujące źródła:
  - 1) środki własne, przewidywane w wieloletnim planie inwestycyjnym i rocznym planie finansowym gminy, stosownie do możliwości i ustalanych corocznie priorytetów, wspomagane dochodami wynikającymi z uchwalenia planu, w tym ze wzrostu wpływów z podatków od nieruchomości, renty planistycznej i opłat adiacenckich,
  - 2) fundusze strukturalne
  - 3) kredyty, pożyczki preferencyjne

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
prof. Gerhard Bartodziej

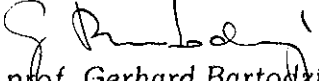
- 4) środki prywatne, w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego / po uchwaleniu przygotowywanej ustawy/

*Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi podstawę dalszych działań w ramach prac nad corocznymi projektami uchwał budżetowych gminy.*

*Realizacja zadań wymienionych w rozstrzygnięciu odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych.*

*Przewodniczący Rady Miejskiej*

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
prof. Gerhard Bartodziej