

UCHWAŁA Nr XXXV/317/05
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 1 czerwca 2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie wsi Brzezina

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, Dz.U. 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, Nr 167, poz.1759), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, oraz z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz w związku z uchwałą Nr XII/149/03 z dnia 23 lipca 2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie wsi Brzezina, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania gminy Strzelce Opolskie dotyczącą terenu w rejonie wsi Brzezina, zwanego dalej **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Ujazdowskiej i Brzezińskiej we wsi Brzezina w gminie Strzelce Opolskie.**

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Ujazdowskiej i Brzezińskiej we wsi Brzezina w gminie Strzelce Opolskie obejmuje:

- 1) część tekstową planu stanowiącą treść uchwały;
- 2) załącznik nr 1 - część graficzna planu - rysunek planu na mapie w skali 1: 1000;
- 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Celem planu jest:

- 1) określenie ram funkcjonalno – przestrzennych i wyznaczenie obszarów rozwoju w obszarze planu w zakresie funkcji mieszkaniowej i usługowej wraz infrastrukturą techniczną;
- 2) określenie elementów funkcjonalnych układu komunikacyjnego;

- 3) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i uzbrojenia terenów mieszkaniowych i terenów usług z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska, ochrony stanowisk kulturowych i ochrony elementów przyrody;
- 4) przeznaczenie na cele nierolnicze terenów planowanych pod tereny rozwojowe, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.

3. Przedmiotem planu są niżej wymienione ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i 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, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 3. Określenia i nazwy stosowane w planie oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia dla terenów położonych w obszarze określonym w § 1 uchwały;
- 2) **uchwała** – niniejsza Uchwała Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich;
- 3) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj funkcji terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, która powinna przeważać na danym terenie lub działce, jest określona symbolem literowym i wyznaczona obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającym na rysunku planu;
- 6) **przeznaczenie towarzyszące** - rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu, nie występuje samodzielnie na danym terenie i jest określone symbolem literowym w nawiasach i liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;
- 7) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne oraz infrastruktura sieciowa, przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki zapewniające

możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie;

- 8) **obiekty towarzyszące** – budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, wiaty, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych lub towarzyszących terenu lub budynku;
- 9) **przestrzeń publiczna** - tereny w obrębie linii rozgraniczających ulicy i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego;
- 10) **linie zabudowy** - linie regulacyjne określające usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających (granic) działki, pasa ulicy, lub drogi określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu lub w tekście uchwały planu;

Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

- a) **linie obowiązujące** – to jest określające wymagane planem usytuowanie budynków w jednakowej odległości od ulicy lub granicy działki, albo w istniejącej linii zabudowy, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczym bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,
 - b) **linie nieprzekraczalne** tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez takie elementy budynku jak np.: balkony, galerie, wykusze, tarasy, pochylnie lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m,
 - d) istniejącą linię zabudowy na przeznaczonej do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym, odległości od linii rozgraniczającej ulicy (lub krawędzi jezdni), lub w przypadku nierównej odległości od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi,
 - e) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;
- 11) **zabudowa jednorodzinna** – budynek (lub zespół budynków), wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią;
 - 12) **usługi** – ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczony do wykonywania funkcji: kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji oraz innych podobnych funkcji;
 - 13) **lokal użytkowy** – część budynku, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, nie będąca mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub

- gospodarczym, przeznaczona na cele prowadzenia usług lub innej działalności gospodarczej;
- 14) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni działki lub terenu;
 - 15) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej;
 - 16) **odległości i strefy ograniczeń zabudowy** lub użytkowania – ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagające zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;
 - 17) **zagrożenia i uciążliwości** – zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;
 - 18) **środowisko** – ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
 - 19) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
 - 20) **walory krajobrazowe i kulturowe środowiska** – wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne

Rozdział 1 Ogólne ustalenia planu

- § 4. 1.** Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem około 11.6 ha.
2. Plan przewiduje na cele nierolnicze grunty rolne klas R IVa, b o łącznej powierzchni 6,22 ha. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zostało dokonane w trybie opracowania planu, w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji Wojewody Opolskiego nr ŚR.V – KK – 7711/10/05 z dnia 24 marca 2005 r.
 3. Ustalenia planu uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, które określa obszar planu jako kompleks użytków rolnych o małej przydatności dla rolnictwa – dopuszczone do zabudowy.
 4. Ustaleniami obowiązującymi planu są:
 - a) ustalenia tekstu uchwały,

b) oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu obejmujące wymienione niżej grupy oznaczeń i ustaleń:

1) granice i linie planistyczne:

a) granice: administracyjna miasta Strzelce Opolskie i granica opracowania planu,

b) linie rozgraniczające – ściśle określone linie podziału wewnętrznego terenów ściśle określone,

c) zasady podziału terenów nowo-przeznaczanych pod inwestowanie,

d) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,

e) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów;

2) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania wg rodzajów, oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi.

5. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust.4 pkt 2, dwoma lub kilkoma symbolami oddzielonymi przecinkiem mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu, od warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.

6. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych w miejscach innych niż określone zostały na rysunku planu liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi i liniami wewnętrznego podziału – orientacyjnymi pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 5: Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej.

MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami budowlanymi i zielenią.

Na terenach tych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN/RO

1) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży, wg określonych planem standardów;

2) przewiduje się wolne działki na budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) dopuszcza się wprowadzenie usług wbudowanych jako lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym lub w budynku gospodarczym w wielkości nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powodować zagrożenia i uciążliwości;

- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej ponad 2 kursy na dobę oraz ciężkiego transportu dostawczego pojazdami ponad 3,5 tony;
- 6) ustala się utrzymać dojazd do terenu oznaczonego symbolem (RO) przez teren oznaczony symbolem 10 MN,
- 7) ustala się, w miejscach wskazanych na rysunku planu, obowiązek stosowania pasów i szpalerów zieleni, jako przegrody naturalnej izolacji optycznej i akustycznej; zaleca się dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych stosując gatunki pochodzenia rodzimego, właściwe dla lokalnego siedliska;
- 8) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilości określonej dla parkingów w § 14 ust 11 pkt 1.

MN/U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią.

Na terenie tym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U:

- 1) przeznaczają się wolne tereny pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi, wolnostojącymi lub usług na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej, o powierzchni nie przekraczającej 60% powierzchni zabudowy budynków na działce (w tym budynków gospodarczych);
- 2) ustala się możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży, wg określonych planem standardów;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących powodować zagrożenia;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
- 5) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilości określonej dla parkingów w § 14 ust.11 pkt 2.

2. Tereny zabudowy usługowej.

U – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanym, obiektami towarzyszącymi i zielenią, obejmujące wymienione rodzaje usług:

- 1) usługi handlu - poniżej 1000,0 m² powierzchni sprzedaży - UH,
- 2) usługi gastronomii - UG,
- 3) usługi rzemiosła - UR,
- 4) obiekt kultury – zabytkowa kapliczka przydrożna - UK,
- 5) usługi o niesprecyzowanym rodzaju, które nie oddziałują znacząco na środowisko i nie powodują zagrożeń i uciążliwości - UX.

Na terenach tych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7UH, UR, UG, UX; 8UR; 9UK; 19UR:

- 1) wolne tereny lub działki przeznaczają się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową;

- 2) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;
- 3) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających (obligatoryjnie) sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 5) ustala się obowiązek wyposażenia budynków usługowych w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) ustala się, w miejscach wskazanych na rysunku planu, obowiązek stosowania pasów i szpalerów zieleni, jako przegrody naturalnej izolacji optycznej i akustycznej; zaleca się dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych stosując gatunki pochodzenia rodzimego, właściwe dla lokalnego siedliska;
- 7) parkingi powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 14 ust. 11 pkt 3;
- 8) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów.

3. Tereny użytkowane rolniczo i ogrodniczo:

RP - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - upraw polowych.

Na terenie tym oznaczonym na rysunku planu symbolem 11RP:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych;
- 2) nakazuje utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lub urządzeń służących produkcji rolniczej bez obiektów produkcji hodowlanej.

(RO) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - teren upraw ogrodniczych, ogrodów i sadów.

Na terenie tym:

- 1) zezwala się na realizację urządzeń budowlanych i obiektów towarzyszących związanych z obsługą upraw ogrodniczych i sadowniczych; zakazuje się realizacji innych obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się utrzymać dojazd do terenu oznaczonego symbolem (RO) przez teren oznaczony symbolem 10 MN,
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Tereny komunikacji

- 1) Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy uliczne oraz określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do ich klasyfikacji funkcjonalnej:
- a) **12KL-1** - ulica klasy lokalnej układu obsługującego i zewnętrznego w ciągu drogi powiatowej nr 1801-O relacji Strzelce Opolskie – Brzezina, do drogi krajowej nr 88 - ul. Ujazdowska
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 15,0 m
 - b) **13KL-2/kr** - ulica klasy lokalnej układu obsługującego w ciągu drogi gminnej – ul. Brzezińska
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 12,0 m,
 - c) **14,15,16KD-KD1,2** - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 10,0 m,
 - d) **17,18KD-Y** - ciągi pieszo – jezdne,
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 4,0 - 7,0 m,
 - e) **kr** – ścieżka rowerowa, jednostronna, w ciągu ulicy KD- KL-2- 2,5 m,
 - f) **(KP)** - ustala się teren parkingu samochodowego wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej oznaczonej symbolami UH, UG, UR, UX; ilość stanowisk postojowych należy określać wg § 14 ust. 11 pkt 3.

Na terenach tych:

- 1) Określa się funkcje użytkowe i przeznaczenie terenu w pasach ulic i dróg pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:
 - a) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.),
 - b) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe),
 - c) przystanki autobusów komunikacji lokalnej (ul. Brzezińska),
 - d) zieleni izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
 - e) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
 - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
 - b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Parametry techniczne modernizacji, przebudowy i budowy ulic i dróg oraz ścieżek rowerowych ustalonych planem należy określić wg przepisów normatywnych i odrębnych dot. dróg publicznych w pełnym wymaganym zakresie przekroju poprzecznego i podłużnego drogi - ulicy lub w zakresie ograniczonym warunkami

- 4) istniejącego zainwestowania, zabudowy i istniejącej szerokości pasów drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. Tereny infrastruktury technicznej:

EE - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren planowanej elektroenergetycznej stacji transformatorowej.

Na terenie tym oznaczonym symbolem 10EE:

- 1) zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych i sieci podziemnych związanych z obsługą funkcji podstawowej;
- 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów technicznych i urządzeń technologicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania oparte o warunki i ustalenia planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

- 1) zachowanie określonego planem przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, komunikację, zieleń i infrastrukturę techniczną;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i terenu upraw ogrodnich.

3. Dopuszcza się, na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

- 1) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
- 2) obiekty i urządzenia budowlane w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach usług - elementy przestrzenne oraz znaki reklamowe i informacyjne;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) ogrodzenia.

4. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wg wskaźników określonych w § 14, ust. 11, pkt 1 – 3.

5. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) wydziałania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi;
 - 2) ustalania służebności gruntowej działek nie będących drogami, lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi;
 - 3) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 160 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.
6. Obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, a także znaki i elementy reklamowe dopuszczone postanowieniami planu do lokalizacji na terenach usług przeznaczenia podstawowego, w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu planowaną nową zabudowę należy harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy zachowując ich walory i chroniąc panoramy widokowe.
2. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających (obligatoryjnie) sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Należy w całym obszarze planu zachować, wymienione poniżej wymogi ochrony zasobów wodnych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 333 Opole – Zawadzkie oraz GZWP Nr 335 Krapkowice- Strzelce Opolskie:
 - 1) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych do ziemi i rowów;
 - 2) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków - wód opadowych i roztopowych, powstających z zanieczyszczonych utwardzonych szczelnych nawierzchni i parkingów, placów manewrowych i dróg do ziemi i rowów;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych.
4. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:
 - 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania proekologicznych systemów spalania i paliw dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych;
 - 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się następujące wymogi:
 - f) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych w zespołach zieleni i powierzchniach biologicznie czynnych, ograniczenia prac niwelacyjnych mogących trwale deformować naturalne

- ukształtowanie powierzchni ziemi i rzeźbę terenu; dopuszcza się wykonywanie nasypów wokół planowanych obiektów budowlanych dla poprawy warunków odwodnienia terenu,
- g) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 17 ust. 6 niniejszej uchwały,
- h) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 i 3 uchwały;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego objętego ochroną, wg norm określonych w przepisach odrębnych, dla wyznaczonych terenów, na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalnego:
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem MN i MN/U pora nocy – 50 dB, pora dnia 55 dB.

5. Na całym obszarze planu ustala się zakaz realizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne oraz wolnostojących masztów antenowych.

6. Przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów zaleca się stosować gatunki pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze, zabrania się wprowadzenia do środowiska przyrodniczego zwierząt, roślin lub grzybów, a także ich form rozwojowych obcych rodzimej faunie i florze.

7. W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt w obszarze planu należy powiadomić o tym niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Strzelec Opolskich.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują warunki ochrony zabytkowego obiektu architektonicznego - objętego gminną ewidencją zabytków:

- przydrożnej kapliczki wieżowej z I połowy XX w., usytuowanej po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 1801 O w jej planowanym pasie drogowym, przy skrzyżowaniu z drogą polną w rejonie działki nr 532.

Na terenie tym:

- 1) wszelkie działania budowlane i renowacyjne przy obiekcie muszą być oparte o zalecenia konserwatorskie i uzgodnione z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu;
- 2) prace ziemne wokół kapliczki powinny być nadzorowane przez uprawnionego archeologa, a w przypadku odkrycia warstwy kulturowej należy przeprowadzić badania ratownicze;
- 3) dla działań określonych w pkt 2 należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na pracę przy zabytku i w jego otoczeniu.

2. Na obszarze planu nie są znane stanowiska archeologiczne – w przypadku odkrycia przedmiotu, nawarstwienia lub konstrukcji drewnianej należy powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Urząd Gminy.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Plan określa jako obszary przestrzeni publicznych - tereny ogólnego użytkowania i szczególnego znaczenia dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i umożliwienia wzajemnych kontaktów.

2. Tereny przestrzeni publicznych określone planem i wydzielone liniami rozgraniczającymi, obejmują pasy dróg publicznych, ulic, ciągów pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych wszystkich rodzajów i klas – KD-L, KD-D, KD-Y i kr,
3. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:
 - 1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
 - 2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie dla zagospodarowania i zabudowy nie publicznej oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele nie zgodne z ich przeznaczeniem w planie lub dla użytkowania nie publicznego.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki

kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN/U i usługowa UH, UG, UR i UX powinna być sytuowana, projektowana i realizowana przy zachowaniu ustaleń planu dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego określonych poniżej:

1. Linie zabudowy:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U, stanowiące równocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych i usługowych w odległości od planowanej linii rozgraniczenia:
 - a) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD-L1 (wg oznaczeń rysunku),
 - b) 5.0 m od linii rozgraniczającej ulicę 14 KD-D1 (wg oznaczeń rysunku);
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynków mieszkalnych i gospodarczych MN oraz budynków mieszkalnych z usługami MN/U w odległości:

- a) 9.0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD-L2 (wg istniejącej linii zabudowy) oraz 14,0 m (wg oznaczeń rysunku),
 - b) 5.0 m od linii rozgraniczających ulice KD-D1, KD-D2 oraz ciąg pieszy KD-Y (wg oznaczeń rysunku);
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usług UH, UG, UR, UX w odległości:
- a) 20.0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD-L2,
 - b) 5.0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD-D1;
- 4) należy zachować wymaganą przepisem szczególnym minimalną odległość budynków mieszkalnych od pozostałych granic działki, przy czym dopuszcza się utrzymanie istniejącego usytuowania ścian bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości zmniejszonej do 1,5 m.
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na granicy działki, jeżeli planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich.

2. Wskaźniki zabudowania działki:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy określono jako średni wskaźnik z tolerancją 20%, dla terenów:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na 0, 20,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z usługami MN/U na 0, 30,
 - c) zabudowy usługowej UH, UG, UR, UX na 0, 40;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się jako nieprzekraczalny, dla :
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 0, 50,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U - 0, 40,
 - c) zabudowy usługowej UH, UG, UR, UX - 0, 20.

3. Wysokości i gabaryty planowanych budynków.

Ustala się wysokości dla nowych oraz przebudowywanych i nadbudowywanych budynków, liczone w kondygnacjach nadziemnych i mierzone w metrach od poziomu terenu które nie powinny przekraczać, podanych niżej wymiarów:

- 1) dla budynków mieszkalnych na terenach MN, lub mieszkalnych z usługami na terenach MN/U:
- a) z dachami stromymi, o nachyleniu połaci powyżej 35° – 45°, podpiwniczonych o 2 kondygnacjach, w tym poddasze użytkowe lub strych:
 - poziom kalenicy dachu głównego nie więcej niż 10,0 m,
 - poziom okapu nie więcej niż 5.0 m;
 - b) nie planuje się budynków z dachami płaskimi;
- 2) dla budynków usługowych na terenach UH, UG, UR, UX oraz MN/U:
- a) z dachami o nachyleniu połaci do 30° stopni i 1 kondygnacji:
 - poziom kalenicy dachu głównego nie więcej niż 7,0 m
 - poziom okapu dachu zasadniczego nie więcej niż 4.0 m,
 - b) z dachami płaskimi 1 kondygnacji:
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej nie więcej niż 5,0 m

- 3) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - a) z dachami o nachyleniu połaci do 30° stopni i 1 kondygnacji:
 - poziom kalenicy dachu głównego nie więcej niż 5,0 m
 - poziom okapu dachu zasadniczego nie więcej niż 3,0 m,
 - b) z dachami płaskimi i 1 kondygnacji:
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej nie więcej niż 4,0 m.

4. Szerokość elewacji frontowej
 - 1) ustala szerokość elewacji frontowych nowych budynków mieszkalnych oraz budynków rozbudowywanych, z zachowaniem wymogów dotyczących odległości zabudowy na działce według przepisu szczególnego:
 - bez dobudowanego garażu lub budynku usługowego na 12,0 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%;
 - z dobudowanym garażem lub budynkiem usługowym na 16,0 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%;
 - 2) szerokość elewacji frontowych nowych budynków usługowych należy określać indywidualnie nawiązując do istniejącej tego typu zabudowy oraz sąsiedniej istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

5. Geometria i forma dachów:
 - 1) określa się zasadę jednakowego, zaleconego na rysunku planu usytuowania kalenicy dachu oraz materiału i koloru pokrycia dachu dla sąsiednich co najmniej 3 – 5
 - 2) budynków po tej samej stronie ulicy, w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki;
 - 3) dla budynków mieszkalnych ustala się stosowanie dachu stromego i zaleca stosowanie dachu dwuspadowego, o symetrycznym pochyleniu połaci pod kątem 35° - 45° , krytego dachówką ceramiczną lub materiałem o cechach odpowiadających dachówce;
 - 4) dla budynków usługowych określa się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem do 30° lub dachów płaskich, w nawiązaniu do formy i geometrii dachów na innych budynkach na tej samej działce lub działkach sąsiednich;
 - 5) dla budynków gospodarczych i garaży zaleca się dachy strome o symetrycznym pochyleniu połaci pod kątem 30° , nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków mieszkalnych; dopuszcza się dachy o małym spadku lub płaskie uzasadnione formą dachów na innych budynkach na tej samej działce lub działkach sąsiednich;
 - 6) dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach uzasadnionych względami architektonicznymi stosowanie dachu płaskiego na budynkach gospodarczych i usługowych pod warunkiem przedstawienia uzasadnienia relacji z sąsiednią istniejącą i planowaną zabudową.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 11. 1. Cały obszar planu jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 333 Opole - Zawadzkie i nr 335 Krapkowice- Strzelce Opolskie.

2. Granice i sposoby zagospodarowania obszaru położonego w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych określono w § 7, ust 3 uchwały.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 12. Zasady i warunki podziału terenów:

1. Wydzielenie planowanych terenów przestrzeni publicznej pod drogi, ulice, ciągi piesze i pieszo-jezdne, zielen publiczną i izolacyjną oraz dokonanie planowanych podziałów niezabudowanych nieruchomości na działki budowlane należy dokonać po przeprowadzeniu scalenia gruntów i podziału nieruchomości w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.
2. W projektach podziału nieruchomości należy utrzymać, ustalone w rysunku planu zasady wydzielenia ulic i kierunki ich przebiegu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz utrzymać zasady wydzielenia i podziału na działki budowlane określone liniami wewnętrznego podziału ściśle określonymi, a także należy uwzględnić orientacyjne linie rozgraniczające i orientacyjne linie wewnętrznego podziału. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzenie innego podziału nieruchomości przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
Zakazuje się wydzielania działek, na których nie jest możliwa realizacja ustaleń planu.
3. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy mieszkaniowej – MN, MN/U i usługowej - U powinny być poddane podziałom wg zasad i parametrów określonych na rysunku planu i spełniać standardy ustalonych planem szerokości frontów i powierzchni działek.
4. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 800.0 m², a optymalnie 1000.0 m²;
 - 2) szerokość frontu działek w zabudowie wolnostojącej winna wynosić co najmniej 18.0 m – i nie przekraczać 30.0 m.
5. Dopuszcza się zmianę sposobu zabudowy terenu mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i ciągów komunikacyjnych w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i odpowiedni projekt podziału geodezyjnego na działki budowlane.

Rozdział 4

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

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:

- 1) zakazu zabudowy na terenach użytkowanych rolniczo i ogrodniczo, oznaczonych odpowiednio symbolami RP i (RO), według zasad określonych w § 5, pkt 3;
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 6;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 11.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 14. Zasady systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę dla potrzeb pitno - gospodarczych ustala się:
 - 1) źródła zaopatrzenia w wodę - z istniejących ujęć wodociągowych gminy Strzelce Opolskie, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;
 - 2) sieci wodociągowe magistralne i rozdzielcze winny być prowadzone w obrębie pasów ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów pożarowych;
2. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - 1) planuje się zbiorcze odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji miasta Strzelce Opolskie i do istniejącej oczyszczalni ścieków na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;
 - 2) planuje się system kanalizacji grawitacyjnej;
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości ciekłe, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

 - 1) planuje się docelowo system krytej kanalizacji deszczowej i odprowadzenie podczyszczonych w piaskownikach wód opadowych i roztopowych do kolektorów kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu komunalnej kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i nie zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gruntu na terenie posesji;
 - 3) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu komunalnej kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i ciągów pieszo-jezdnych do cieków powierzchniowych poprzez w niezbędne urządzenia oczyszczające (osadniki szlamu, separatory oleju) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
 - 4) planuje się i ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych;

- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnych na terenach nieruchomości przylegających do trasy projektowanej sieci w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do sieci i urządzeń.
 - 6) zabrania się odprowadzenia wód opadowych z dachów i terenów posesji do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi lub ulicy.
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) określa się możliwość zaopatrzenia obszaru planu w gaz przewodowy w oparciu o zasady gminnego planu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe opartego na dostawie gazu z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie miasta Strzelce Opolskie;
 - 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w pasach ulicznych (w liniach rozgraniczania ulic);
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej;
 - 4) do czasu wyposażenia obszaru opracowania planu w sieć gazową i zaopatrzenia w gaz dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny w systemie bezprzewodowym.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło :
- 1) dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem opałowym lub energią elektryczną;
 - 2) dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym, w oparciu o charakterystykę wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w oparciu o przepisy odrębne.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) sumaryczne zapotrzebowanie mocy szczytowej w obszarze planu wynosi 200 kVA;
 - 2) zasilanie obszaru opracowania planu: z planowanej w obszarze planu stacji transformatorowej „ST 1” oraz z istniejącej stacji transformatorowej poza obszarem planu „Brzeziny Wieś”;
 - 3) budowę linii kablowej 15 kV, stanowiącej powiązanie planowanej stacji transformatorowej ze stacją istniejącą.
6. W zakresie łączności:
- 1) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic; poza terenami ulic sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania, a jako napowietrzne na terenach pozostałych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej o mocy ponad 15W i częstotliwości 30 kHz – 300 GHz w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych – MN, MN/U i usługowych - U oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic tych terenów.
7. W zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego oraz usuwania nieczystości stałych:

- 1) ustala się zasadę gromadzenia komunalnych odpadów stałych w odrębnych kontenerach, ich opróżnianie i wywóz na składowisko odpadów poza obszarem opracowania planu;
 - 2) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.
8. Umieszczanie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej w pasie ulicznym może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi na warunkach określonych w stosownej decyzji.
9. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia miasta w obszarze opracowania planu. Planowane inwestycje elementów systemu inżynierskiego wyposażenia tego obszaru należy poprzedzić opracowaniami projektowymi specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania przestrzennego należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.
10. Wymagane wskaźniki ilości miejsc postojowych:
Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnych wskaźników obsługi motoryzacji:
- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MN:
 - a) 1.5 - 2.0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 1.0 – 1.5 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1.5 – 2.0 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 2) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenach oznaczonych symbolem MN/U:
 - a) 1.5 - 2.0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 2.0 – 2.5 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 2.0 – 2.5 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) w zabudowie usługowej na terenach oznaczonych symbolami: UH, UG, UR, UX:
 - a) 3.0 – 4.0 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 2.5 – 3.0 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.

DZIAŁ IV Przepisy końcowe

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. Tereny planowane do określonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu.

Rozdział 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 16. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Strzelce Opolskie przy zbyciu nieruchomości, dla następujących, planowanych funkcji planu:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| a) tereny mieszkaniowe – MN, MN/U : | 20,0% |
| b) tereny usług - UH, UG, UR, UX: | 30,0 %, |
| c) tereny pozostałych funkcji planu : | 0 %. |

Rozdział 3

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 17. 1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym- nie zostały zapisane do rejestru zadań, ani zgłoszone we wnioskach i uzgodnieniach projektu planu przez wojewodę, zarząd województwa i zarząd powiatu w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

2. Gminne inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym rozmieszczone w planie obejmują:

- 1) budowę chodnika jednostronnego szerokości 1,0 – 1,5 m, budowę kanalizacji deszczowej odwodnienia ulicy i oświetlenie ulicy klasy lokalnej – KD-L1 w ciągu ul. Ujazdowskiej - drogi powiatowej nr 1801 O, na długości ulicy ok. 305,0 m,
- 2) budowę chodników dwustronnych o szerokości 1,0 – 1,5 m każdy, budowa ścieżki rowerowej szerokości 2,5 m, budowa kanalizacji deszczowej odwodnienia ulicy i oświetlenie ulicy klasy lokalnej – KD-L2 w ciągu ul. Brzezińskiej - drogi gminnej, na długości ulicy ok. 300,0 m,
- 3) wydzielenie terenów pod budowę dróg gminnych i budowa tych dróg:
 - a) ulice klasy KD-D1 i KD-D2 o planowanych parametrach: szerokość pasa ulicy ok. 10,0 m; jezdnia 6,0 m, chodniki obustronne po 2,0 m; na długości ulicy KD-D1 nr 14 - ok. 310,0 m, KD-D1 nr 15 - ok. 285,0 m, KD-D2 nr 16 – ok. 110,0 m,
 - b) ciągi pieszo-jezdne KD-Y o planowanych parametrach – szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 – 7,0 m, długość KD-Y nr 17 – ok. 36,0 m, długość KD-KY nr 15 – ok. 38,0 m,
- 4) budowę urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę i przesyłania ścieków
 - a) planowane sieci wodociągowe - długość sieci ok. 850,0 m;
 - b) planowane sieci kanalizacji sanitarnej; prowadzone w ciągach ulic wg projektu budowlanego dla zabudowy istniejącej - łączna długość sieci ok. 280,0 m;
 - c) planowane sieci kanalizacji sanitarnej; planowane w ulicy KD-L2 i KD-D1,2 wyznaczonych wg planu - łączna długość sieci ok. 870,0 m.
- 5) budowę przewodów i urządzeń do przesyłania energii elektrycznej:
 - a) planowaną sieć kablowa elektroenergetyczne ś.n. - długość sieci ok. 600,0 m;
 - b) planowaną stacją transformatorowa - 1 obiekt (stacja słupowa);

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

G. Bartodziej
prof. Gerhard Bartodziej

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXV/317/05. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Ujazdowskiej i Brzezińskiej we wsi Brzezina, w gminie Strzelce Opolskie.

**ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Ujazdowskiej i Brzezińskiej we wsi Brzezina został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2004r. do 12 października 2004r., uwagi i wnioski można było składać w terminie do 26 października 2004r., dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 22 września 2004r.
2. W wyniku wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w dyskusji publicznej, w wyznaczonym terminie do 26 października 2004 roku, zgłoszono poniżej wymienione uwagi:
 - a) uwaga zgłoszona w dniu 6 października 2004 r. przez Panią Bernadetę Szolc, zam. ul. Opolska 60, 47-100 Strzelce Opolskie, dotycząca zapewnienia w projekcie planu dojazdu do działki nr 521/2, znajdującej się na terenie oznaczonym na rysunku planu MN, przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) uwaga zgłoszona w dniu 25 października 2004r. przez Panią Bogumiłą Rzepka i Pana Jarosława Rzepka, zam. ul. Brzezińska 21, 47-100 Strzelce Opolskie, dotycząca uwzględnienia w projekcie planu, możliwości prowadzenia działalności rzemieślniczej na działce nr 522, położonej na terenie przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczonym symbolem MN.
3. Uwzględnia się, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Ujazdowskiej i Brzezińskiej we wsi Brzezina, uwagi wymienione w pkt 2:
 - a) lit. a – poprzez korektę układu ulicy dojazdowej w celu zapewnienia dojazdu do działki nr 521/2, położonej na terenie planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu jako 5 MN, z zapewnieniem dojazdu z planowanej ulicy dojazdowej oznaczonej jako 15 KD-D1,
 - b) lit. b – poprzez przeznaczenie części działki nr 522 pod teren planowanych usług rzemiosła, oznaczony na rysunku planu jako 19 UR, z dojazdem z planowanej ulicy dojazdowej oznaczonej jako 15 KD-D1.

PRZEWODNICZĄCY RADY


prof. Gerhard Bartodzie

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXV/317/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Ujazdowskiej i Brzezińskiej we wsi Brzezina, w gminie Strzelce Opolskie.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

I. Lista zadań, zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy obejmuje realizację:

1. Zostały określone i wprowadzone do tekstu planu postulowane inwestycje lokalne, niezbędne dla poprawy standardu i bezpieczeństwa ruchu na ciągach dróg: powiatowej i gminnej w obszarze planu, na odcinkach określonych w rysunku planu:
 - a) w ciągu ulicy klasy lokalnej - KD-L1 (nr 12) - ul. Ujazdowskiej - drogi powiatowej nr 1801, planowana jest budowa jednostronnego chodnika o szerokości 1,0 - 1,5 m (ok. 305,0 m) oraz kanalizacji deszczowej, odwodnienia i oświetlenie ulicy - długość ulicy do przebudowy ok. 305,0 m,
 - b) w ciągu ulicy klasy lokalnej - KD-L2/kr (nr 13) - ul. Brzezińskiej, drogi gminnej, planowana jest budowa chodnika jednostronnego o szerokości 1,0 - 1,5 m (ok. 300,0 m), budowa ścieżki rowerowej o szerokości 2,0 - 2,5 m (ok. 300,0 m), budowa kanalizacji deszczowej, odwodnienie oraz oświetlenie ulicy - długość ulicy do przebudowy ok. 300,0m.
2. Wydzielenie terenów pod budowę dróg gminnych i budowę tych dróg:
 - a) ulice klasy KD-D1 i KD-D2 o planowanych parametrach: szerokość pasa ulicy ok. 10,0 m, jezdnia 6,0 m, chodniki obustronne po 2,0 m; na długości ulicy KD-D1 (nr 14) - ok. 310,0 m, KD-D1 (nr 15) - ok. 28,0 5m, KD-D2 (nr 16) ok. 110,0 m,
 - b) ciągi pieszo-jezdne KD-KY o planowanych parametrach szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 - 7,0 m, długość KD-Y (nr 17) - ok. 36,0 m, długość KD-Y (nr 18) - ok. 38,0 m.
3. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę i przesyłania ścieków:
 - a) planowane sieci wodociągowe - długość sieci ok. 850,0 m;
 - b) planowane sieci kanalizacji sanitarnej; prowadzone w ciągach ulic wg projektu budowlanego dla zabudowy istniejącej - łączna długość sieci ok. 280,0 m;
 - c) planowane sieci kanalizacji sanitarnej dla nowo planowanych obiektów wg planu łączna długość sieci ok. 870,0 m.

II Wyszczególnienie prognozowanych wydatków na poszczególne zadania:

Lp.	Wyszczególnienie	Szacowany koszt
1	<i>Koszty budowy elementów ulic w drogach publicznych, w tym:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>wykup gruntów</i>• <i>budowa chodników</i>• <i>budowa jezdni</i>• <i>budowa kanalizacji deszczowej</i>• <i>oświetlenie ulic</i>• <i>budowa ścieżki rowerowej</i>	 <i>147 060 zł</i> <i>304 250 zł</i> <i>652 500 zł</i> <i>400 000 zł</i> <i>111 350 zł</i> <i>64 500 zł</i>
2.	<i>Koszty budowy infrastruktury technicznej, w tym:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>sieci kanalizacji sanitarnej</i>• <i>sieci wodociągowej</i>	 <i>540 800 zł</i> <i>246 500 zł</i>
	ŁĄCZNE NAKŁADY INWESTYCYJNE	2 466 960 zł

III Sposoby realizacji:

1. Drogi publiczne

- a) *w ramach realizacji chodników w KD-L1, 2 należy przewidzieć realizację najmniej jednostronnego chodnika o szerokości 1-1,5 m oraz budowę sieci kanalizacji deszczowej dlatych ulic - termin realizacji: 2010-2014,*
- b) *w ramach realizacji dróg KD-D1,2 należy przewidzieć realizację ciągu o szerokości minimalnej 6,0 m wraz z chodnikami obustronnymi o szerokości minimalnej 2,0 m oraz budowę sieci kanalizacji deszczowej dla tych ulic termin realizacji: 2005-2014,*
- c) *w ramach realizacji dróg KD-Y 1,2 należy przewidzieć realizację ciągu o szerokości minimalnej 3,0 m - termin realizacji: 2005-2014.*

2. Sieć wodociągowa

Zadanie realizowane będzie równoległe z budową kanalizacji sanitarnej i budową nowego układu drogowego.

3. Kanalizacja sanitarna.

W związku z posiadanymi planami budowy, kanalizacji sanitarnej wzdłuż ulicy Brzezińskiej będzie zbudowana w pierwszej kolejności. Do kanalizacji będą podłączone obecnie istniejące budynki zabudowy jednorodzinnej wzdłuż tej ulicy. (rok 2005). W drugim etapie będzie realizowana kanalizacja sanitarna dla nowo wytyczonych terenów zabudowy mieszkaniowej (lata 2006-2008).

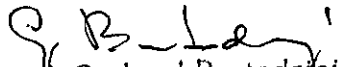
4. Kanalizacja deszczowa.

Zadanie realizowane będzie równoległe z budową kanalizacji sanitarnej i budową nowego układu drogowego.

IV. Zasady finansowania:

1. Do finansowania zadań, zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy stosować montaż finansowy, na który składać będą się:
 - a) środki własne,
 - b) fundusze strukturalne,
 - c) kredyty preferencyjne,
 - d) środki prywatne (z chwilą wejścia w życie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym)
 - e) kredyty komercyjne.
2. Dopuszcza się możliwość zmiany ustaleń zawartych w niniejszym załączniku, jeżeli względy formalne i interes gminy będą wymagały ich zmiany.

PRZEWODNICZĄCY RADY


prof. Gerhard Bartodziej