

**UCHWAŁA NR XXIV/157/2012  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina**

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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XX/163/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina,

**Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina" są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie przyjętego uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r.

2. Uchwala się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina", zwany dalej planem.

3. Plan, o którym mowa w ust. 2 uchwały, obejmuje tereny położone w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Brzezina, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) oznaczenia ogólne - granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów (w przypadku liczby terenów o tym samym przeznaczeniu większej niż jeden);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) chronione szpalery drzew,
  - b) siedliska przyrodnicze podlegające ochronie,
  - c) stanowiska grzybów objętych ochroną ścisłą bądź częściową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej ochrony archeologicznej,
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
  - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
  - d) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - e) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) miejsce zmiany typu linii zabudowy,
  - d) wydzielenia wewnętrzne, zawierające symbol literowy wyróżniający poszczególne wydzielenia;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - stanowisko archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, wpisane do rejestru zabytków;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) rezerwa terenu pod drogę publiczną,
  - b) strefa (pas technologiczny) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - c) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Leśnica - Tworzeń.

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

- 1) granica gminy Strzelce Opolskie;
- 2) granice obrębów ewidencyjnych;
- 3) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru objętego planem;
- 4) sugerowana lokalizacja budynków;
- 5) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Leśnica - Tworzeń;
- 8) orientacyjny przebieg szlaków pieszych i rowerowych;
- 9) orientacyjny zarys jezdní.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **drodze serwisowej** - należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną wydzieloną w granicach terenu położonego bezpośrednio przy drodze publicznej i biegnącą równoległe do tej drogi, zrealizowaną w celu ograniczenia ilości bezpośrednich zjazdów na drogę publiczną, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą zjazd do przyległych do drogi publicznej nieruchomości;
- 2) **drugim szeregu zabudowy** - należy przez to rozumieć zabudowę lokalizowaną na zapleczu działek budowlanych i budynków leżących bezpośrednio przy drodze publicznej, tworzącą drugi szereg zabudowy, w którym elewacje frontowe budynków usytuowane są równoległe do drogi publicznej, w odległości nie mniejszej niż 18 m od linii rozgraniczającej teren tej drogi publicznej;

- 3) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek procentowy powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **istniejących obiektach budowlanych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane (w rozumieniu przepisów odrębnych) faktycznie znajdujące się w granicach objętych ustaleniami planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 6) **linii zabudowy** :
  - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
  - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) **małej elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń produkujących i magazynujących energię elektryczną, wykorzystujących do tego turbiny wiatrowe o mocy nieprzekraczającej 10 kW, służących do alternatywnego (w stosunku do sieciowej energii elektrycznej) zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: zaplecze garażowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, terenowe obiekty komunikacji oraz obiekty małej architektury, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 3 uchwały, zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na załączniku graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 1 uchwały;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu zajęłą przez budynek lub zespół budynków w stanie wykończonym, bilansowaną w granicach działki budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia i mierzoną na poziomie terenu;
- 11) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m powierzchnię tę pomija się;
- 12) **produkcji zwierzęcej** – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania lub zagospodarowania terenu (funkcję terenu), ustalony w niniejszej uchwale dla poszczególnych terenów lub grup takich terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 16) **terenowych obiektach komunikacji** – należy przez to rozumieć dojścia i dojazdy (w tym także ciągi rowerowe i pieszo-jezdne), place manewrowe i naziemne parkingi, stanowiące wyposażenie terenu i niebędące budynkami;
- 17) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 18) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu powierzchni biologicznie czynnej, określonej w przepisach odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi), niewymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi w zakresie funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz obsługi ludności, takie jak: zakłady fryzjerskie, krawieckie, kwaciarnie;
- 20) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 21) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, oznaczoną symbolem literowym: „A”, „B”, „C” lub „D”, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały;
- 22) **zieleni** – należy przez to rozumieć urządzone zespoły roślinności o funkcjach: ozdobnych, rekreacyjnych, izolacyjnych lub ochronnych.

## **Rozdział 2.** **Przepisy ogólne**

§ 4. 1. Określa się rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, na których zlokalizowano zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolami: **MN-1** do **MN-12**, przy czym w granicach terenów: **MN-10** i **MN-11** dopuszcza się zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, rozumiane jako tereny oraz związane z nimi budynki, których sposób użytkowania określono jako mieszkaniowy i/lub usługowy, oznaczone symbolami: **MU-1** do **MU-5**, przy czym:
  - a) funkcje mieszkaniowe i usługowe mogą uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub stanowić zamienny sposób wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem: handlu detalicznego (sklepy osiedlowe oferujące artykuły pierwszej potrzeby, takie jak: artykuły spożywcze, prasa, kosmetyki, środki czystości), usług opieki zdrowotnej i pielęgnacji (takie jak: gabinety lekarskie, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, fizjoterapeutyczne), usług sportu i rekreacji (takie jak: sale fitness, siłownie), biur oraz usług do nich podobnych,
  - c) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej związanej z dystrybucją paliw płynnych, takich jak: etylina, olej napędowy i gaz LPG, a także obrotu odpadami, ze szczególnym uwzględnieniem: skupu, składowania, odzysku, przetwarzania i sprzedaży złomu oraz części pochodzących z demontażu pojazdów;
- 3) **teren usług turystyki**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu turystycznego, takie jak: wieże widokowe i mieszkalne, hotele, pensjonaty i schroniska, obiekty gastronomiczne i obiekty do nich podobne, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) **teren kultu religijnego**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekt związany z zaspokajaniem potrzeb religijnych (kaplica przydrożna), oznaczony symbolem **UK**;
- 5) **teren usług sportu i rekreacji**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, wychowaniem fizycznym, rehabilitacją oraz rekreacją (rozumianą jako aktywny wypoczynek), takie jak: hale sportowe, stadiony i boiska, baseny, siedziby klubów sportowych i obiekty do nich podobne, oznaczony symbolem **US**, w granicach którego dopuszcza się:
  - a) usługi publiczne, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym: administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej,
  - b) usługi nieuciążliwe, ograniczone do handlu detalicznego i gastronomii, pełniących służebną rolę w stosunku do dominującego przeznaczenia terenu - usług sportu i rekreacji, stanowiące nie więcej niż:

- 30 % powierzchni całkowitej zabudowy,

- 10 % powierzchni terenu;

6) **tereny rolnicze** , obejmujące grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolami: **R-1** do **R-13** ;

7) **tereny zieleni izolacyjnej** , rozumiane jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ochronnym i ozdobnym, służące ochronie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji, oznaczone symbolami: **ZI-1** do **ZI-4** ;

8) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** , rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją, magazynowaniem i przetwórstwem rolniczym, w tym budowlę rolnicze i zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolami: **RU-1** do **RU-3** , przy czym dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z wykonywaniem działalności usługowej, szczególnie w zakresie handlu detalicznego i hurtowego,

b) stacje serwisowe pojazdów mechanicznych i dystrybutory paliw,

c) utrzymanie istniejącej zabudowy o charakterze mieszkalnym w granicach terenu oznaczonego symbolem **RU-1** ,

d) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę w stosunku do funkcji produkcyjnych i usługowych, wynikających z przeznaczenia terenu;

9) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** , rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zakłady przemysłowe w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obiekty i urządzenia związane z wykonywaniem działalności usługowej, szczególnie w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, transportu i logistyki, obsługi ruchu komunikacyjnego, w tym dystrybucji paliw, oznaczone symbolami: **P-1** do **P-5** ;

10) **tereny lasów** , obejmujące grunty leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolami **ZL-1** do **ZL-17** ;

11) **tereny zadrzewień śródpolnych** , rozumiane jako zbiorowiska roślinne, składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych, a także porastające obrzeża cieków i zbiorników wodnych, pełniące funkcje ochronne, oznaczone symbolami: **ZS-1** do **ZS-19** ;

12) **teren kolei** , w rozumieniu przepisów odrębnych – teren linii kolejowej nr 175 relacji: Kłodnica-Strzelce Opolskie-Fosowskie-Kłuczbork, oznaczony symbolem **KK** , w granicach którego dopuszcza się zamienne przeznaczenie terenu (w całości lub części) pod drogi publiczne i/lub ciągi pieszo-jezdne;

13) **tereny dróg publicznych** , w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolami:

a) **KDGp-1** do **KDGp-5** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego:

- w ciągu drogi krajowej nr 88, której teren oznaczono symbolami: **KDGp-3** do **KDGp-5** ,

- południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94, której teren oznaczono symbolami: **KDGp-1** i **KDGp-2** ,

b) **KDG** - droga klasy głównej, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426,

c) **KDL-1** do **KDL-6** – drogi klasy lokalnej,

d) **KDD-1** do **KDD-5** – drogi klasy dojazdowej;

14) **tereny dróg wewnętrznych** , oznaczone symbolami: **KDW-1** do **KDW-5** , rozumiane jako tereny dróg, które:

a) nie zaliczają się do żadnej z kategorii dróg publicznych,

b) służą obsłudze terenu, przez który przebiegają lub do którego są przyległe,

c) posiadają podłączenie do drogi publicznej;

15) **tereny ciągów pieszo-jezdných** , rozumiane jako wydzielone pasy terenu, przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dojazdu do posesji, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolami: **KPJ-1 do KPJ-4** ;

16) **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę** , rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące ujmowaniu, uzdatnianiu i dostarczaniu wody, oznaczony symbolem **W** .

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach terenów: **MN-1 do MN-12** , **MU-1 do MU-5** , **UT** , **UK** i **RU1 do RU-3** obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki obiektów budowlanych, harmonizującej z otoczeniem:

- a) należy stosować barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem,
- b) kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna i materiałów do nich podobnych;

2) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równoległe bądź prostopadłe do kierunków nadanych przez ich elewacje, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $\pm 30^\circ$ ;

3) zakazuje się:

- a) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
- b) lokalizowania na terenach graniczących z terenami dróg publicznych ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych, przy czym dopuszcza się betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub słupków i podmurówek betonowych pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki, a także okładzin imitujących te materiały),
- c) lokalizowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m;

4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o wymiarach większych niż 1,5 m x 3 m.

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

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

2) obowiązuje:

- a) zachowanie standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- b) zdjęcie warstwy próchnicznej z części terenu przeznaczonej pod budynki i budowle oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a i b,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach: **MN-1 do MN-12** , **MU-1 do MU-5** , **UT** i **US** , z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
- c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz wód powierzchniowych,
- d) prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c;

4) dopuszcza się:

- a) realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w granicach terenów: **RU-1 i RU-2**,
  - b) realizację celów publicznych określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizację punktów przyjmowania i skupu artykułów podlegających obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii - dla placówek handlowych oferujących te artykuły;
- 5) w granicach terenów: **R-9**, **KDD-4**, **KPJ-3** i **KPJ-4** uwzględnia się lokalizację istniejących szpalerów drzew, podlegających ochronie, w stosunku do których:
- a) dopuszcza się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, takich jak: cięcia prześwietlające, sanitarne (usuwanie posuszu), korygujące i techniczne,
  - b) obowiązuje uzupełnianie ubytków drzewostanu zgodnie z pierwotnym składem gatunkowym;
- 6) w granicach terenów: **ZL-7**, **ZL-10**, **ZL-11** oraz **R-9** (w części) uwzględnia się lokalizację istniejących siedlisk przyrodniczych o znaczeniu priorytetowym, podlegających ochronie, klasy *Quercus-Fagetum* – łągi, nadrzeczne i nadpotokowe olszyny górskie, grądy, kwaśne buczyny (kod Natura 2000: 91E0);
- 7) w granicach terenów: **ZL-7** i **ZL-11** uwzględnia się występowanie grzybów objętych ochroną ścisłą bądź częściową: czarka szkarłatna *Sarcoscypha coccinea*, sopłówka gałęzista *Hericium coralloides* oraz gwiazdosz potrojny *Geastrum triplex*;
- 8) siedliska przyrodnicze, o których mowa w pkt 6, oraz gatunki grzybów, o których mowa w pkt 7, podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu następujących warunków:
- a) zabrania się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub mających negatywny wpływ na gatunki zwierząt, roślin i grzybów podlegających ochronie,
  - b) zakazuje się zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów chronionych;
- 9) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, którego wody podziemne podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach terenów: **RU-1**, **UT** oraz **ZL-2** wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej**, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach których:
- a) ochronie i opiece podlegają zabytki nieruchome, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
    - obiekty należące do zespołu folwarcznego z pocz. XX w., w tym dawne budynki: wozowni (1 budynek), obory (2 budynki) i stodoły (2 budynki), położone w granicach terenu **RU-1** (dz. nr 52/2, ul. Lipowa),
    - kapliczka z I ćw. XIX w. położona w granicach terenu **ZL-2** (dz. nr 117),
    - wieża „Ischl”, datowana na lata 1841–1842, położona w granicach terenu **UT** (dz. nr 561),
  - b) ochronie i opiece podlega otoczenie obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a, w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej,
  - c) zakres ochrony i opieki konserwatorskiej obejmuje:
    - zachowane, oryginalne elementy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a, w tym: bryłę, formę i rodzaj pokrycia dachu, kompozycję i wystrój elewacji, kształt i proporcje otworów okiennych i drzwiowych oraz ich stolarki,
    - zachowany układ przestrzenny zabudowy,
  - d) dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a,

- e) w przypadku wprowadzenia zabudowy towarzyszącej obiektom budowlanym, o których mowa w lit. a, obowiązuje nawiązanie charakterem, formą architektoniczną, użytymi materiałami oraz kolorystyką do tych obiektów budowlanych, z wykorzystaniem archiwalnych dokumentacji architektoniczno-budowlanych i ikonografii;
- 2) w granicach terenu **ZS-16** (dz. nr 566) uwzględnia się stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, Brzezina nr 1 (1/93-40) - grodzisko stożkowe średniowieczne, objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr A-795/88, w stosunku do którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z wpisu do rejestru zabytków oraz wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach terenów: **ZS-16** oraz **R-11** wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej ochrony archeologicznej** dla stanowiska, o którym mowa w pkt 2, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) obszar podlega wyłączeniu z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć szczególną formę zachowanych relikwów grodziska,
  - b) dopuszcza się wyłącznie prace porządkowe oraz działania związane bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zachowanego zabytku i jego otoczenia, w tym prace zabezpieczające i eksponujące grodzisko;
- 4) wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej** dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:
- a) ustala się ochronę następujących udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji:
    - w granicach terenów: **ZL-16** oraz **R-11** (dz. nr: 564 i 566) - stanowisko Brzezina nr 2 (2/93-40, osada, XI-XII w.; punkt osadniczy, XIV-XV w.),
    - w granicach terenu **R-11** (dz. nr 566) - stanowisko Brzezina nr 3 (34/93-40, grodzisko, średniowiecze ?),
    - w granicach terenu **R-1** (dz. nr 627) - stanowisko Brzezina nr 4(1/93-41, punkt osadniczy, epoka kamienia, średniowiecze),
    - w granicach terenu **US** (dz. nr 625) - stanowisko Brzezina nr 5 (2/93-41, punkt osadniczy, średniowiecze),
    - w granicach terenu **R-1** (dz. nr 627) - stanowisko Brzezina nr 6 (3/93-41, punkt osadniczy, V okres epoki brązu, okres halszacki, średniowiecze XIV-XV w.),
    - w granicach terenu **R-1** (dz. nr: 628 i 629) - stanowisko Brzezina nr 7 (4/93-41, punkt osadniczy, epoka kamienia),
  - b) zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych, a w szczególności:
    - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
    - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
    - niezwłocznie zawiadomić o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Strzelec Opolskich,
  - d) tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy odrębne.

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Określa się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie gospodarki nieruchomościami:



1) tereny dróg publicznych (a na obszarze zabudowanym – ulic):

- a) **KDGp-1 do KDGp-5** ,
- b) **KDG** ,
- c) **KDL-1 do KDL-6** ,
- d) **KDD-1 do KDD-5** ;

2) teren usług sportu i rekreacji **US** .

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu: krajowym, wojewódzkim, powiatowym lub lokalnym.

**§ 9. 1.** Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się odbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, niezależnie od regulacji wprowadzonych w uchwale dla terenów, w granicach których są one zlokalizowane,
- b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, a także przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu nakazów, zakazów i ograniczeń wprowadzonych przepisami uchwały,
- c) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych (lub ich części), w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, niezależnie od regulacji wprowadzonych w uchwale dla terenów, w granicach których są one zlokalizowane;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym:
  - części budynków i budowli naziemnych, usytuowane zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, należy lokalizować wzdłuż tej linii, a w przypadku braku takiej możliwości - w sposób styczny do tej linii zabudowy oraz równoległe do co najmniej jednej z granic sąsiadujących ze sobą działek budowlanych,
  - wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy regulują zasady usytuowania budynków mieszkaniowych, natomiast dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych stanowią linię nieprzekraczalną zabudowy,
  - wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą części budynków i budowli naziemnych usytuowanych w drugim szeregu zabudowy,
- b) ustala się miejsca zmiany typu linii zabudowy (nieprzekraczalnej lub obowiązującej), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- c) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
  - gzymsy - nie więcej niż 0,2 m,
  - okapy - nie więcej niż 0,8 m,
  - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,5 m,
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w drugim szeregu zabudowy;

3) w zakresie kształtowania dachów:

- a) dopuszcza się:

- zachowanie geometrii i materiałów użytych do pokrycia dachów, odbiegających parametrami od ustalonych w planie, w tym dachów płaskich lub mansardowych – wyłącznie w przypadku istniejących obiektów budowlanych,
- stosowanie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki i lukarny,
- stosowanie dowolnego pokrycia dachów, w tym poszyc bitumicznych – wyłącznie na dachach płaskich,
- odstępowanie od wymogów określonych w przepisach szczegółowych uchwały w zakresie geometrii dachów dla elementów budynków mieszkalnych takich jak: wykusze, wiatrolapy, przekrycia tarasów i werandy, oraz dla budynków gospodarczych i garażowych,

b) zakazuje się:

- stosowania jako pokrycia dachówki szklawionej (glazurowanej), o dużym połysku oraz blachy trapezowej i falistej,
- stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości głównej kalenicy oraz dachów niesymetrycznych, o różnym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci (na wysokości głównej kalenicy);

4) w zakresie lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

- a) w przypadku budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki budynków garażowych i gospodarczych w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowych budynków garażowych i gospodarczych do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej,
  - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - e) dopuszcza się możliwość budowy budynków garażowych jedno lub dwustanowiskowych kontenerowych, o dachach płaskich, ścianach zewnętrznych tynkowanych, w strukturze i kolorze elewacji budynku realizującego przeznaczenie podstawowe terenu,
  - f) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m;
- 5) w zakresie realizacji budowli rolniczych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem ich minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;

6) w zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wyodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 1 miejsce postojowe na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, hostel), lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w zakładach przemysłowych i produkcyjnych,
- b) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- c) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, lub materiałów do nich podobnych.

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono, w zależności od potrzeb, w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 10. 1.** Określa się tereny i obszary podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, wymagające ustalenia sposobów ich zagospodarowania:

- 1) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, o którym mowa w § 7 pkt 2 uchwały, dla którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3 uchwały;
- 2) sposoby zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1 określono w § 7 pkt 2 i 3 oraz w § 26 uchwały;
- 3) istniejące siedliska przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym, podlegające ochronie, o których mowa w § 6 pkt 6 uchwały;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 3 określono w § 6 pkt 6 oraz w § 21 pkt 1 lit. b i § 25 pkt 1 lit. a uchwały.

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują tereny górnicze, a także obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, wymagające ustalenia sposobów ich zagospodarowania.

**§ 11. 1.** Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $\pm 30^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenowych obiektów komunikacji w ramach innego, określonego w planie rodzaju przeznaczenia terenu przy zastosowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $\pm 30^\circ$ .

2. Określa się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się podział działki pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki budowlanej podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w uchwale, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej dla danego terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenowych obiektów komunikacji w ramach innego, określonego w planie rodzaju przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 4) w przypadku wydzielenia działek dla obiektów budowlanych lokalizowanych w drugim szeregu zabudowy obowiązuje wydzielenie dojazdu do tych obiektów budowlanych o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 5 m, przy czym dojazd taki może obsługiwać nie więcej niż 2 działki budowlane.

**§ 12.** Określa się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny: **MN-3 , MN-4 , MN-5 , MN-7 , MN-10 , R-5 , R-6 , R-7 , R-9 , R-13 , ZI-3 , RU-1 , P-4 , KK , KDGp-2 , KDGp-5 , KDL-2 , KDL-3 , KDD-3 , KDD-4 , KDW-1 , KDW-4** położone są w zasięgu strefy (pasa technologicznego) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

15 kV, o szerokości po 8 m od skrajnych przewodów linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w stosunku do której obowiązują następujące ustalenia:

a) w granicach wyznaczonej strefy, o której mowa w pkt 1:

- zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych do stałego lub wielogodzinnego pobytu ludzi;
- dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, garażowych i innych niezwiązanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytom ludzi – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i normach branżowych,
- zakazuje się dokonywania nasadzeń roślinności mogącej zagrażać bezpieczeństwu eksploatacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z operatorem sieci,

b) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefa przestaje być obowiązująca,

c) dopuszcza się prowadzenie kabli w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

d) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

2) tereny: **R-8**, **P-4**, **P-5**, **KDL-2**, **KDGp-5** znajdują się w zasięgu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500. CN 4,0 MPa, wyznaczonej przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych, w pasie 100 m (po 50 m na stronę, licząc od osi gazociągu). zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w stosunku do której obowiązują następujące ustalenia:

a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m na stronę, licząc od osi gazociągu),

b) zakazuje się wznoszenia wolnostojących budynków niemieszkalnych,

c) obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu do gazociągu,

d) zakazuje się podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

f) w przypadku wyłączenia z eksploatacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa strefa ochronna przestaje być obowiązująca;

3) wyznacza się rezerwę terenu pod drogę publiczną w granicach terenów: **MN-1**, **MU-1** i **R-1**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w stosunku do której obowiązują następujące ustalenia:

a) w przypadku realizacji drogi publicznej ustala się wymóg zachowania parametrów technicznych i użytkowych tej drogi odpowiadających klasie drogi lokalnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) do czasu realizacji drogi publicznej obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z docelowym przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się odstąpienie od realizacji drogi publicznej, jeżeli jej realizacja nie będzie leżała w interesie publicznym.

**§ 13. 1.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny na obszarze objętym ustaleniami planu tworzy następująca sieć dróg publicznych (a na obszarze zabudowanym – ulic):

a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (południowa obwodnica miasta Strzelce Opolskie) w ciągu drogi krajowej nr 94 relacji Krzywa – Balice, której tereny oznaczono symbolami: **KDGp-1** i **KDGp-2**,

b) droga główna ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 88 relacji Strzelce Opolskie – Bytom, której tereny oznaczono symbolami: **KDGp-3** do **KDGp-5**,

- c) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle, której teren oznaczono symbolem **KDG**,
  - d) drogi klasy lokalnej, których tereny oznaczono symbolami: **KDL-1 do KDL-6**,
  - e) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1801 O relacji Strzelce Opolskie – Brzezina, której tereny oznaczono symbolami: **KDL-1, KDL-4, KDL-5 i KDL-6**, przy czym w związku z realizacją południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie, o której mowa w lit. a, dopuszcza się obniżenie klasy technicznej tej drogi lub jej likwidację w całości lub części,
  - f) drogi dojazdowe: **KDD-1 do KDD-5**;
- 2) układ komunikacyjny na obszarze objętym ustaleniami planu uzupełniają drogi wewnętrzne: **KDW-1 do KDW-5**, oraz ciągi pieszo-jezdne: **KPJ-1 do KPJ-4**;
- 3) powiązania obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem drogowym są realizowane za pośrednictwem ulic wymienionych w pkt 1;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, z wyłączeniem terenów rolniczych, terenów lasów, terenów zadrzewień śródpolnych, oraz przy uwzględnieniu następujących warunków:
- a) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,
  - b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynosi 6 m,
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - d) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenie drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o wymiarach i formie określonej w przepisach odrębnych,
  - e) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5 m x 5 m;
- 5) dopuszcza się przebudowy i remonty dróg z uwzględnieniem istniejącego przebiegu granic ewidencyjnych działek drogowych oraz z zachowaniem istniejących parametrów tych dróg;
- 6) zasady dojazdu do wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały.
2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w wodę:
- a) zasilane w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej, przy czym ustala się sukcesywną modernizację oraz rozbudowę tej sieci w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - c) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych;
- 2) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) ustala się budowę zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej do zbiornika okresowo opróżnianego, z możliwością dowozu tych ścieków wozami asenizacyjnymi do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,
  - c) do czasu budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

- odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne) do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie ich przewożenie wozami asenizacyjnymi do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,
- budowę indywidualnych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub budowę grupowych systemów biologicznego oczyszczania ścieków w granicach terenów: **MN-9** do **MN-12** oraz **RU-1** do **RU-3**,

d) ścieki przemysłowe należy odprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

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

c) dopuszcza się:

- budowę urządzeń służących do retencji, rozsączania i magazynowania wód deszczowych, takich jak: systemy komór drenażowych, zbiorniki retencyjne, studnie chłonne, a także skrzynki rozsączające, rowy przydrożne i drenaże rurowe,

- rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,

- gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,

d) ścieki opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy odprowadzać - po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych;

4) ustala się następujące warunki gospodarki odpadami:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,

b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych,

c) w granicach terenu należy zapewnić osłonięte miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

d) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie - po zredukowaniu w stacji transformatorowej napięcia energii elektrycznej z sieci przesyłowej - z sieci rozdzielczej (dystrybucyjnej) średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym budowy nowych odcinków sieci oraz budowy stacji transformatorowych wraz z niezbędnym dojazdem do tych stacji,

b) uwzględnia się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w granicach terenów: **MN-3**, **MN-4**, **MN-5**, **MN-7**, **MN-10**, **P-4**, **R-5**, **R-6**, **R-7**, **R-9**, **R-13**, **ZI-3**, **RU-1**, **KK**, **KDGp-2**, **KDGp-5**, **KDL-2**, **KDL-3**, **KDD-3**, **KDW-1** i **KDW-4**,

c) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 8 m, licząc od osi linii z każdej jej strony,

d) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w granicach terenów: **RU-1** do **RU-3** dopuszcza się lokalizację małych elektrowni wiatrowych o następujących parametrach:

- z turbiną o pionowej lub poziomej osi obrotu,
  - średnicy wirnika nie przekraczającej 3,2 m,
  - wysokości liczonej od poziomu terenu do piasty turbiny nieprzekraczającej 15 m,
  - całkowitej wysokości, liczonej od poziomu terenu do końcówki wirnika, nie przekraczającej 18 m,
- f) obowiązuje zachowanie odległości pomiędzy małymi elektrowniami wiatrowymi a napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV, będącej sumą średnicy wirnika małej elektrowni wiatrowej oraz odcinka o długości 10 m;
- 6) ustala się następujące warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny odbywać się będzie z istniejącej infrastruktury gazowej, po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi dystrybucyjne średniego ciśnienia,
  - b) uwzględnia się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa w granicach terenów: **R-8 , P-4 , P-5 , KDL-2 i KDGp-5,**
  - c) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego,
  - d) budowę sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową,
  - e) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię cieplną - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne:
- a) budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi - stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,
  - b) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

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

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

- 1) dla terenów: **MN-1 do MN-12 , MU-1 do MU-5 , UT , P-1 do P-5 , RU-1 do RU-3 – 25 %;**
- 2) dla pozostałych terenów – 0 %.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały, oznaczone symbolami: **MN-1 do MN-12** , w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenów: **MN-10 i MN-11** dopuszcza się produkcję zwierzęcą, pod warunkiem ograniczenia wielkości tej produkcji do 10 DJP;

- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych:
- w granicach terenów: **MN-1 do MN-9** oraz **MN-12** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - w granicach terenów: **MN-10 i MN-11** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się zabudowę w formie zwartego układu budynków mieszkalnych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, w granicach terenów: **MN-10 i MN-11**,
  - w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
    - maksymalną wysokość - dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego, nie więcej niż 9 m,
    - na terenach: **MN-10 i MN-11** całkowita wysokość silosów przeznaczonych do magazynowania materiałów sypkich (takich jak: ziarno, zboże) oraz innych budowli i instalacji rolniczych nie może przekraczać 9 m,
  - w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, przy czym wyklucza się rodzaje dachów stromych pozbawionych kalenicy,
    - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 35°- 45°,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
  - ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
    - w granicach terenów: **MN-1 do MN-9** oraz **MN-12** – 30 %,
    - w granicach terenów: **MN-10 i MN-11** – 35 %,
  - ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - w granicach terenów: **MN-1 do MN-9** oraz **MN-12** – 35 %,
    - w granicach terenów: **MN-10 i MN-11** – 15 %;
- 4) w granicach terenu **MN-1** wyznacza się rezerwę terenu pod drogę publiczną, o której mowa w § 12 pkt 3 uchwały;
- 5) w granicach terenów: **MN-3**, **MN-4**, **MN-5**, **MN-7** i **MN-10** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy (pasa technologicznego) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o której mowa w § 12 pkt 1 uchwały;
- 6) dopuszcza się podział działki pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej minimalnej powierzchni – 700 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się dojazd do terenów:
- MN-1** – z drogi **KDD-1** oraz z drogi przyległej do zachodniej granicy terenu **MN-1** (ul. Łąkowa),
  - MN-2** – z dróg: **KDL-1** i **KDD-3**,
  - MN-3** i **MN-7** – z drogi **KDD-3** oraz drogi wewnętrznej **KDW-1**,
  - MN-4** – z drogi **KDD-3** oraz dróg wewnętrznych: **KDW-3** i **KDW-4**,
  - MN-5** – z dróg: **KDL-1**, **KDD-3** oraz drogi wewnętrznej **KDW-4**,
  - MN-6** – z drogi **KDL-1**,
  - MN-8** – z drogi **KDD-3** oraz dróg wewnętrznych: **KDW-2** i **KDW-3**,
  - MN-10** i **MN-11** – z dróg: **KDL-2** i **KDD-4**,
  - MN-9** i **MN-12** – z drogi **KDL-2**.



**§ 17.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej , o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały, oznaczone symbolami: **MU-1 do MU-5** , w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się zabudowę w formie zwartego układu budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego, nie więcej niż 9 m,
  - c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, przy czym wyklucza się rodzaje dachów stromych pozbawionych kalenicy,
    - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 35°- 45°,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
  - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 35 %,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 3) w granicach terenu **MU-1** wyznacza się rezerwę terenu pod drogę publiczną, o której mowa w § 12 pkt 3 uchwały;
- 4) dopuszcza się podział działki pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej minimalnej powierzchni – 700 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się dojazd do terenów:
  - a) **MU-1** – z drogi **KDL-1** (ul. Ujazdowska) i drogi **KDD-1** ,
  - b) **MU-2** – z dróg: **KDL-1** , **KDD-2** oraz z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-1** ,
  - c) **MU-3** – z dróg: **KDL-1** , **KDD-2** oraz z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-2** ,
  - d) **MU-4** – z dróg: **KDL-1** i **KDD-3** ,
  - e) **MU-5** – z drogi **KDL-1** .

**§ 18.** Wyznacza się teren usług turystyki , o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 uchwały, oznaczony symbolem **UT** , w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały, w celu ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - wieży „Ischl” datowanej na lata 1841 r. – 1842 r.;
- 3) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się odtworzenie obecnie nieistniejącej zabudowy, towarzyszącej pierwotnie wieży „Ischl”, w linii fundamentów tej historycznej zabudowy, zidentyfikowanych na podstawie badań terenowych oraz na podstawie archiwalnych dokumentacji architektoniczno-budowlanych i ikonografii,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych, także w sposób przylegający do zabudowy pierwotnie występującej na tym terenie,
  - c) w zakresie wysokości zabudowy obiektów budowlanych innych niż wieża „Ischl” ustala się maksymalną wysokość - dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego, nie więcej niż 9 m,

d) w zakresie kształtowania dachów obiektów budowlanych innych niż wieża „Ischl” ustala się:

- stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, przy czym wyklucza się rodzaje dachów stromych pozbawionych kalenicy,
- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 35°- 45°,
- pokrycie dachu odpowiadające pierwotnemu pokryciu historycznej zabudowy (materiałami i kolorystyką), spójne w obrębie wszystkich obiektów zlokalizowanych na tym terenie, przy czym dopuszcza się dachówkę ceramiczną i łupek,
- dla elementów wzbogacających bryłę budynku i geometrię dachu, takich jak: lukarny i wieżyczki dopuszcza się stosowanie blachy szlachetnej i łupku,

e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 35 %,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

4) ustala się dojazd do terenu z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-3**.

**§ 19.** Wyznacza się **teren kultu religijnego**, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, oznaczony symbolem **UK**, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego obiektu kultu religijnego – kapliczki przydrożnej,
- b) obowiązują odległości w zabudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) maksymalna wysokość obiektu – 6 m,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 10 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

2) dopuszcza się dojazd do terenu z drogi **KDL-1** (ul. Ujazdowska) oraz z drogi **KDD-1**.

**§ 20.** Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 5 uchwały, oznaczony symbolem **US**, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 4 uchwały, w celu ochrony stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji - Brzezina nr 5 (2/93-41, punkt osadniczy, średniowiecze);
- 3) teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 4) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - b) ustala się obowiązek dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - c) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
    - maksymalną wysokość – 16 m dla obiektów, takich jak: hala sportowa lub wielofunkcyjna, basen kryty,
    - maksymalną wysokość - dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m – dla zabudowy administracyjno-socjalnej i usługowo-handlowej,
  - d) w zakresie kształtowania dachów obiektów budowlanych dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachu,
  - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 20 %,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %, przy czym w przypadku zastosowania utwardzonych nawierzchni boisk lub bieżni lub budowy obiektów takich jak: hala sportowa lub basen, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%;

5) ustala się dojazd do terenu z drogi wewnętrznej **KDW-5**.

**§ 21.** Wyznacza się **tereny rolnicze**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 6 uchwały, oznaczone symbolami: **R-1 do R-13**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w granicach terenu **R-9** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z:
  - a) występowania chronionych szpalerów drzew, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w stosunku do których obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 uchwały,
  - b) występowania siedlisk przyrodniczych o znaczeniu priorytetowym, podlegających ochronie, w stosunku do których obowiązują ustalenia § 6 pkt 6 uchwały;
- 2) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 4 uchwały, w celu ochrony następujących stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji:
  - a) w granicach terenu **R-1**: Brzezina nr 4 (1/93-41, punkt osadniczy, epoka kamienia, średniowiecze), Brzezina nr 6 (3/93-41, punkt osadniczy, V okres epoki brązu, okres halsztacki, średniowiecze XIV-XV w.) i Brzezina nr 7 (4/93-41, punkt osadniczy, epoka kamienia),
  - b) w granicach terenu **R-11**: Brzezina nr 2 (2/93-40, osada, XI-XII w.; punkt osadniczy, XIV-XV w.) i Brzezina nr 3 (34/93-40, grodzisko, średniowiecze ?);
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) w granicach terenów: **R-5, R-6, R-7, R-9 i R-13** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy (pasa technologicznego) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o której mowa w § 12 pkt 1 uchwały,
  - b) w granicach terenu **R-8** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa, o której mowa w § 12 pkt 2 uchwały,
  - c) w granicach terenu **R-1** wyznacza się rezerwę terenu pod drogę publiczną, o której mowa w § 12 pkt 3 uchwały,
  - d) zakazuje się budowy budynków służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej),
  - e) zakazuje się budowy budowli rolniczych (w rozumieniu przepisów odrębnych) w granicach terenów: **R-8, R-12 i R-13**,
  - f) w granicach terenów: **R-1 do R-7, R-9 do R-11** dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych (w tym lokalizację płyt gnojowych) na następujących warunkach:
    - obowiązują zasady realizacji budowli rolniczych określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem ich minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń,
    - płyty gnojowe oraz inne uciążliwe rodzaje budowli rolniczych należy lokalizować w sposób zabezpieczający tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej przed uciążliwościami, w szczególności lokalizując je po stronie zawiętrznej względem budynków mieszkalnych lub stosując równorzędne rozwiązania;
- 4) w granicach terenu **R-9** należy uwzględnić przebieg szlaków pieszych i rowerowych, zgodnie z orientacyjnym oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 22.** Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 7 uchwały, oznaczone symbolami: **ZI-1 do ZI-4**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenu **ZI-3** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy (pasa technologicznego) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o której mowa w § 12 pkt 1 uchwały;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu, w tym zabudowy zagrodowej oraz budowli rolniczych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się budowę:

- a) obiektów budowlanych i budowli związanych z ochroną akustyczną terenów zabudowanych, takich jak: ekrany akustyczne, nasypy ziemne,
- b) dróg publicznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych oraz szlaków pieszych i rowerowych.

**§ 23.** Wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 8 uchwały, oznaczone symbolami: **RU-1** do **RU-3**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenu **RU-1** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały, w celu ochrony obiektów należących do zespołu folwarcznego z pocz. XX w.;
- 2) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie **RU-1** obowiązuje zachowanie historycznego układu zabudowy folwarcznej oraz usytuowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tego układu,
  - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się zabudowę w formie zwartego układu przylegających do siebie budynków,
  - c) obowiązują zasady realizacji budowli rolniczych określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem ich minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń,
  - d) budowle rolnicze należy lokalizować w sposób zabezpieczający tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej przed uciążliwościami, w szczególności lokalizując je po stronie zawietrznej względem budynków mieszkalnych lub stosując równorzędne rozwiązania,
  - e) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
    - maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
    - całkowitą wysokość silosów przeznaczonych do magazynowania materiałów sypkich (takich jak: ziarno, zboże) oraz innych budowli i instalacji rolniczych nie przekraczającą 16 m,
    - całkowitą wysokość małych elektrowni wiatrowych, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 5 lit. e, nie przekraczającą 18 m;
  - f) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, przy czym wyklucza się rodzaje dachów stromych pozbawionych kalenicy,
    - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 35°- 45°,
    - dopuszcza się dowolne pokrycie dachu, w tym: dachówką ceramiczną oraz materiałami odpowiadającymi jej wizualnie, takimi jak: dachówka betonowa, cementowa, blachodachówką, z wyłączeniem stosowania dachówki szklwionej (glazurowanej) o dużym połysku, papy, oraz blachy trapezowej i falistej,
  - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 40 %,
  - h) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 3) dla części terenu **RU-1** znajdującej się w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały;
- 4) dopuszcza się podział działki pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej minimalnej powierzchni – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się dojazd do terenów:
  - a) **RU-1** – z dróg: **KDL-2** i **KDD-4**,
  - b) **RU-2** i **RU-3** – z drogi **KDL-2**.

**§ 24.** Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 9 uchwały, oznaczone symbolami: **P-1** do **P-5**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się zabudowę w formie zwartego układu przylegających do siebie budynków,
  - b) w zakresie kolorystyki obiektów dopuszcza się dowolną kolorystykę, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania barw związanych z identyfikacją producenta, marki oraz produktu,
  - c) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
    - maksymalną wysokość zabudowy – 16 m,
    - maksymalną wysokość magazynów wysokiego składowania – 25 m,
  - d) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię dachów, w tym dachy płaskie,
  - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 60 %,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 %;
- 2) dla części terenu **P-4**, znajdującej się w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały;
- 3) dla części terenów: **P-4** i **P-5**, znajdujących się w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 2 uchwały;
- 4) dopuszcza się podział działki pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej minimalnej powierzchni – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej nr 88, której teren oznaczono symbolami: **KDGp-3** do **KDGp-5**, odbywać się będzie wyłącznie poprzez skrzyżowania i uzgodnione z zarządcą drogi zjazdu, przy czym dopuszcza się lokalizację dróg serwisowych,
  - b) dopuszcza się dojazd do terenów:
    - **P-1** – z drogi **KDGp-3** biegnącej w ciągu drogi krajowej nr 88 - po realizacji południowej obwodnicy Strzelec Opolskich,
    - **P-2** i **P-3** – z drogi **KDGp-4**, biegnącej w ciągu drogi krajowej nr 88 - wyłącznie za pośrednictwem istniejącego skrzyżowania z drogą **KDL-3**, po przebudowie tego skrzyżowania na rondo, wraz z budową drogi zbiorczej do terenów **P-2** i **P-3**, jako czwartego wlotu do ronda,
    - **P-4** – z drogi **KDL-3**, z terenu **KK** oraz z przyległego układu drogowego na obszarze gminy Ujazd (obręb ewidencyjny wsi Sieronowice),
    - **P-5** – z drogi **KDL-2**, z terenu **KK** oraz z przyległego układu drogowego na obszarze gminy Ujazd (obręb ewidencyjny wsi Sieronowice),
  - c) dopuszcza się obsługę komunikacją kolejową terenów: **P-4** i **P-5**, w tym budowę bocznic kolejowych i stacji załadunkowo-rozładunkowych w granicach tych terenów,
  - d) wyklucza się możliwość lokalizowania bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 88, której teren oznaczono symbolami: **KDGp-3** do **KDGp-5**, na przyległe tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

**§ 25.** Wyznacza się **tereny lasów**, o których mowa w § 4 ust 1 pkt 10 uchwały, oznaczone symbolami: **ZL-1** do **ZL-17**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z:
  - a) występowania siedlisk przyrodniczych o znaczeniu priorytetowym, podlegających ochronie, o których mowa w § 6 pkt 6 uchwały, w granicach terenów: **ZL-7**, **ZL-10**, **ZL-11**,
  - b) występowania grzybów objętych ochroną ścisłą bądź częściową, o których mowa w § 6 pkt 7 uchwały, w granicach terenów: **ZL-7** i **ZL-11**;

2) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje:

- a) w granicach terenu **ZL-2** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały, w celu ochrony kapliczki z I ćw. XIX w. (dz. nr 117),
- b) w granicach terenu **ZL-16** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 4 uchwały, w celu ochrony stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji - Brzezina nr 2 (2/93-40, osada, XI-XII w.; punkt osadniczy, XIV-XV w.).

**§ 26.** Wyznacza się **tereny zadrzewień śródpolnych**, o których mowa w § 4 ust 1 pkt 11 uchwały, oznaczone symbolami: **ZS-1** do **ZS-19**, przy czym w granicach terenu **ZS-16** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3 uchwały, w celu ochrony stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji - Brzezina nr 1 (1/93-40, grodzisko stożkowe średniowieczne), ujętego w rejestrze zabytków pod nr A-795/88.

**§ 27.** Wyznacza się **teren kolei**, o którym mowa w § 4 ust 1 pkt 12 uchwały, oznaczony symbolem **KK**, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przywrócenie ruchu kolejowego na zlikwidowanym odcinku linii kolejowej nr 175;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu w całości lub części pod realizację dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnymi, na zasadach określonych w § 4 ust. 1 pkt 13 i 15 uchwały;
- 3) dla części terenu znajdującej się w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały;
- 4) dopuszcza się realizację skrzyżowań linii kolejowej z drogami publicznymi, z sieciami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami melioracji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wyznacza się wydzielenie wewnętrzne „D”, w granicach którego dopuszcza się lokalizację bezkolizyjnego skrzyżowania południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 z linią kolejową nr 175 (lub drogą albo ciągiem pieszo-jezdnym biegnącym w jej dawnym śladzie), przy zastosowaniu skrzyżowania wielopoziomowego, lub w jednym poziomie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 28.** Wyznacza się **tereny dróg publicznych – dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 13 lit. a uchwały, oznaczone symbolami: **KDGp-1** do **KDGp-5**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego uznaje się za obszary realizacji celów publicznych, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. a uchwały;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94, której teren oznaczono symbolami: **KDGp-1** i **KDGp-2**, wynoszącą 50 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (dla odcinka drogi znajdującego się w strefie skrzyżowania),
  - b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów drogi krajowej nr 88, oznaczonych symbolami: **KDGp-3**, **KDGp-4** i **KDGp-5**, wynoszącą 100 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (dla odcinka drogi znajdującego się jedynie w części w granicach obszaru objętego ustaleniami planu oraz w strefie skrzyżowań),
  - c) dopuszczalną lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
    - miejsc postojowych,
    - urzędzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
    - sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
    - obiektów małej architektury,
    - elementów reklamowych,

- zieleni urządzonej,

d) w granicach terenu **KDGp-2** wyznacza się:

- wydzielenie wewnętrzne „A”, w granicach którego ustala się lokalizację bezkolizyjnego skrzyżowania południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie z ciągami pieszo-jezdnymi: **KPJ-3** i **KPJ-4**, przy zastosowaniu rozwiązań, takich jak: skrzyżowanie wielopoziomowe lub w jednym poziomie, z zastosowaniem sygnalizacji kierunkowej,
- wydzielenie wewnętrzne „B”, w granicach którego ustala się lokalizację bezkolizyjnego skrzyżowania południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie z ulicą Brzezińską, której teren oznaczono symbolami: **KDL-1** i **KDL-2**, przy zastosowaniu skrzyżowania wielopoziomowego, z wiaduktem w ciągu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie,
- wydzielenie wewnętrzne „C”, w granicach którego dopuszcza się lokalizację bezkolizyjnego skrzyżowania południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie z drogą powiatową nr 18010 (ul. Ujazdowska), której teren oznaczono symbolami: **KDL-4** i **KDL-5**, przy zastosowaniu skrzyżowania wielopoziomowego, z wiaduktem w ciągu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie, a w przypadku braku realizacji tego obiektu drogowego dopuszcza się realizację wiaduktu w ciągu drogi powiatowej lub rozwiązania równorzędne;

3) dla części terenów: **KDGp-2** i **KDGp-5**, znajdujących się w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały.

**§ 29.** Wyznacza się teren drogi publicznej – droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 13 lit. b uchwały, oznaczony symbolem **KDG**, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren drogi klasy głównej uznaje się za obszar realizacji celów publicznych, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. b uchwały;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w aktualnych granicach władania działkami drogowymi przez zarządcę drogi wojewódzkiej nr 426, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) dopuszczalną lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
    - miejsc postojowych,
    - urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - obiektów małej architektury,
    - elementów reklamowych,
    - zieleni urządzonej.

**§ 30.** Wyznacza się tereny dróg publicznych – dróg klasy lokalnej, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 13 lit. c uchwały, oznaczone symbolami: **KDL-1** do **KDL-6**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg lokalnych uznaje się za obszary realizacji celów publicznych (o znaczeniu lokalnym), o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. c uchwały;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) ukształtowanie chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci,
  - c) dopuszczalną lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
    - miejsc postojowych,

- urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
- elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,
- elementów reklamowych,
- zieleni urządzonej,

d) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 ust.1 pkt 1 lit. e uchwały;

3) tereny: **KDL-2** i **KDL-3** znajdują się częściowo w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w stosunku do której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały.

**§ 31.** Wyznacza się **tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 13 lit. d uchwały, oznaczone symbolami: **KDD-1** do **KDD-5**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego uwzględnia się chronione szpalery drzew w granicach terenu **KDD-4**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w stosunku do których obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 uchwały;

2) tereny dróg klasy dojazdowej uznaje się za obszary realizacji celów publicznych (o znaczeniu lokalnym), o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. d uchwały;

3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dla dróg: **KDD-1** i **KDD-2** wynosi 10 m,

b) ukształtowanie chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci,

c) dopuszczalną lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- drogi dojazdowej w formie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- miejsc postojowych,
- elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,
- elementów reklamowych,
- zieleni urządzonej;

4) dla części terenów: **KDD-3** i **KDD-4**, znajdujących się w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały.

**§ 32.** Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 14 uchwały, oznaczone symbolami: **KDW-1** do **KDW-5**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

1) dla części terenu **KDW-5** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 4 uchwały, w celu ochrony stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji - Brzezina nr 5 (2/93-41, punkt osadniczy, średniowiecze);

2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dla terenów: **KDW-1** do **KDW-4** wynosi 10 m,



b) dopuszczalną lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- drogi wewnętrznej w formie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- miejsc postojowych,
- elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,
- elementów reklamowych,
- zieleni urządzonej;

3) dla części terenów: **KDW-1** i **KDW-4**, znajdujących się w strefie (pasie technologicznym) wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 12 pkt 1 uchwały.

§ 33. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdných**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 15 uchwały, oznaczone symbolami: **KPJ-1** do **KPJ-4**, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego uwzględnia się chronione szpalery drzew w granicach terenów: **KPJ-3** i **KPJ-4**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w stosunku do których obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 uchwały;

2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) w granicach terenów: **KPJ-3** i **KPJ-4** należy uwzględnić przebieg szlaków pieszych i rowerowych, zgodnie z orientacyjnym oznaczeniem na rysunku planu,

c) dopuszczalną lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- ciągu pieszo-jezdnego w formie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- miejsc postojowych,
- elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,
- elementów reklamowych,
- zieleni urządzonej.

§ 34. Wyznacza się **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę**, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 uchwały, oznaczony symbolem **W**, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,

b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 50 %,

c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,

d) formę i gabaryty budynku lub obudowy należy dostosować do parametrów technicznych zainstalowanych urządzeń,

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

f) dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granicy działki i zabudowę na granicy działki,

g) teren wolny od zabudowy i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;

2) ustala się dojazd do terenu z drogi **KDL-2**.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 35.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 3, tracą moc:

- 1) uchwała Nr IV/21/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie Suchych Łanów (Dz. Urz. Woj. Op. z 2007 r. Nr 23, poz.1025);
- 2) uchwała Nr L/439/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie Mokrych Łan (Dz. Urz. Woj. Op. z 2007 r. Nr 1, poz. 10);
- 3) uchwała Nr XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 74, poz. 2285);
- 4) uchwała Nr XXXV/317/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie wsi Brzezina (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 51, poz. 1530).

**§ 36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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



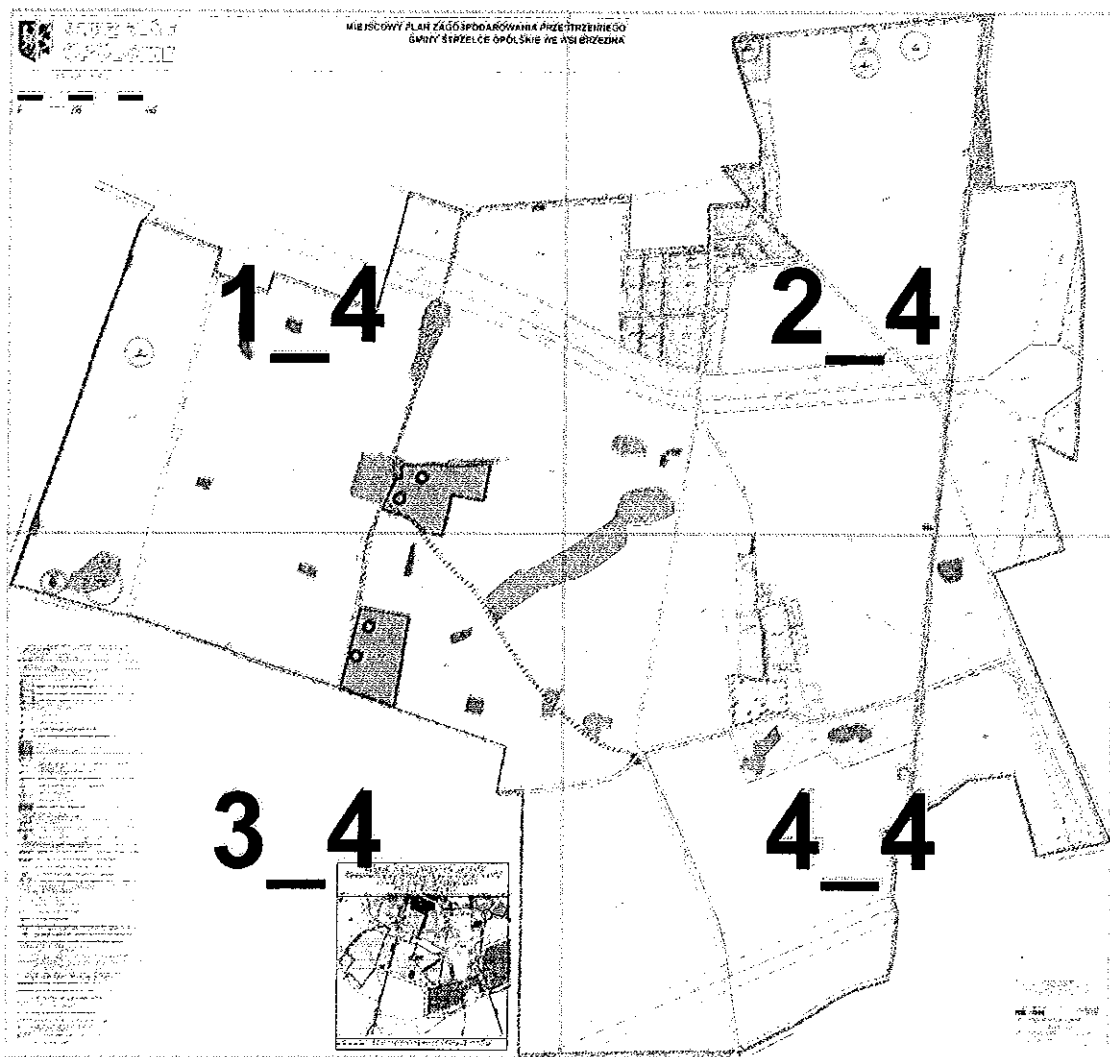
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Strzelcach Opolskich

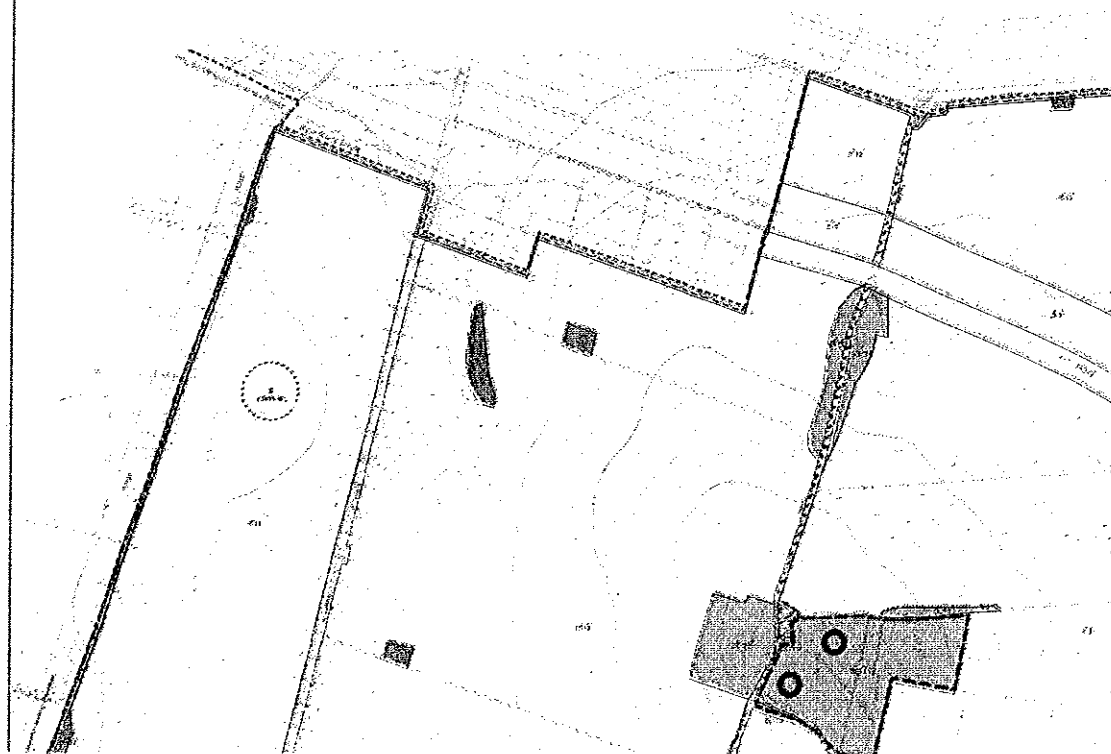
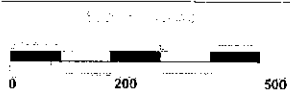
*Farion*

**Bogusław Farion**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/157/2012  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 20 czerwca 2012 r.

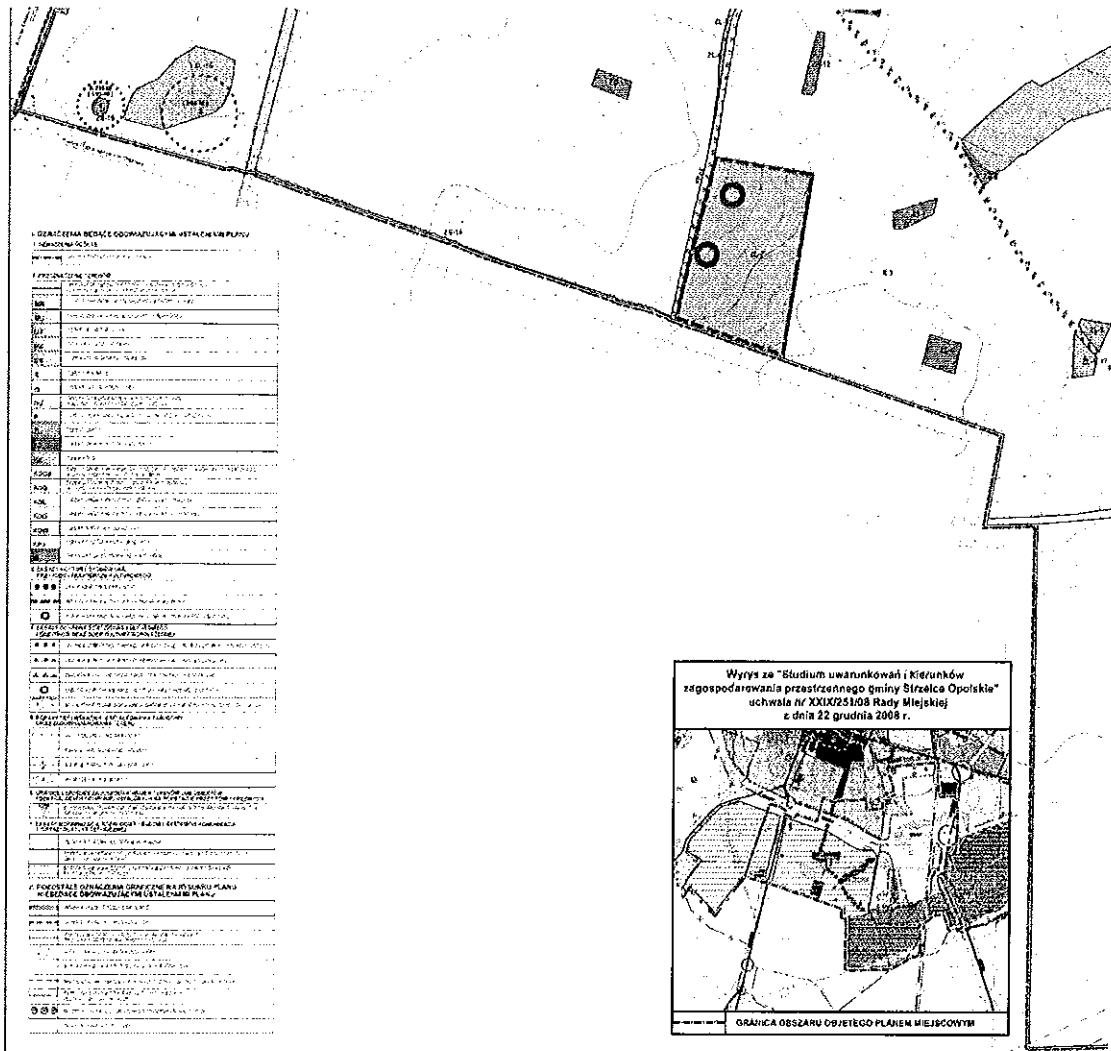
**Załącznik nr 1 do Uchwały**





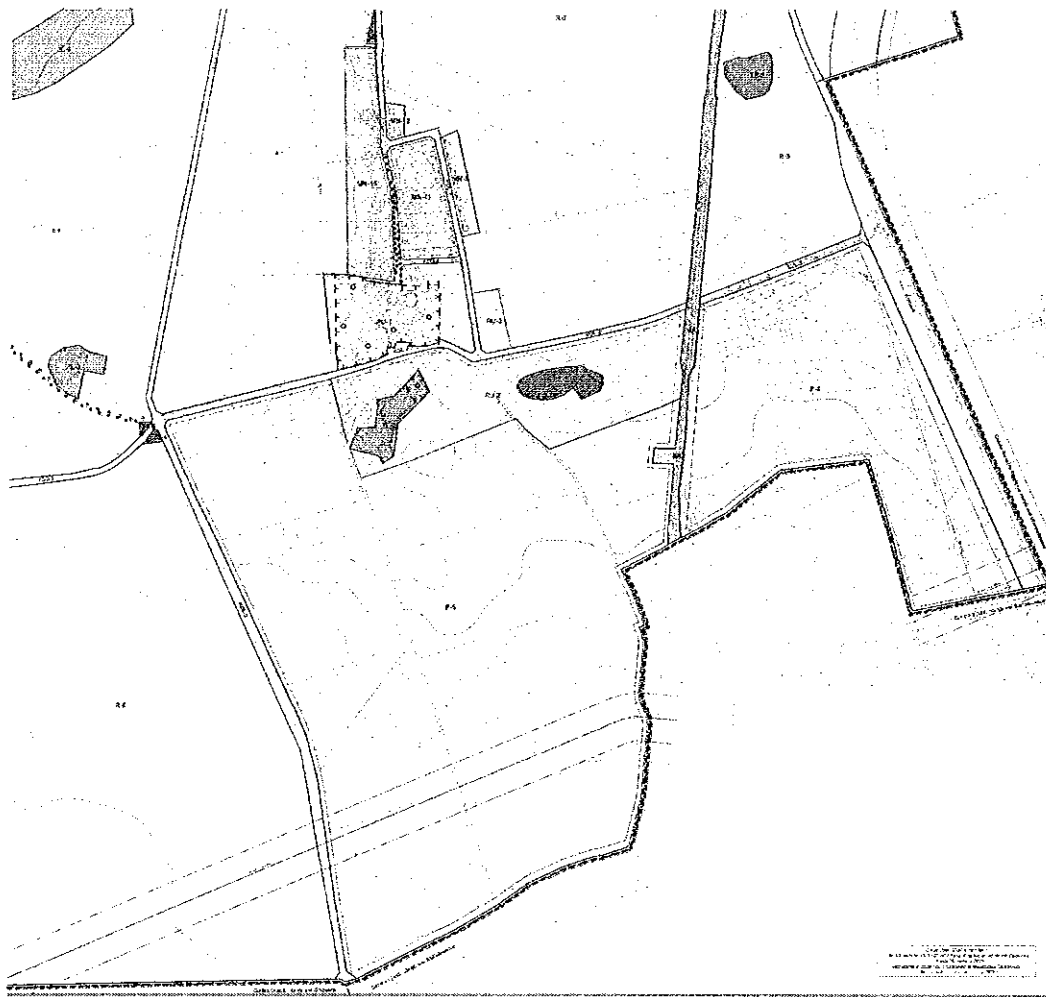
STRZENNEGO  
JSI BRZEZINA





Wzryś za "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świrzka Opolska" uchwała nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej z dnia 22 grudnia 2008 r.

GRANICA OBSZARU OPJEJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina**

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 ze zmianami), przy zastosowaniu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

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

§ 2. 1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina” został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 marca 2012 r. do 10 kwietnia 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1 – zgodnie z treścią art. 17 pkt 10 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustalonym terminie, tj. do dnia 24 kwietnia 2012 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, zgodnie z art. 17 pkt 11 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, wpłynęło łącznie 17 uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Burmistrza Strzelce Opolskich:

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1.	2.	3.	4.	5.
1	05.04.2012	Przesunięcie wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN-2) w sposób uwzględniający aktualny przebieg granic dz. nr 540/1 oraz niepowodujący zajęcia zachodniej części tej działki (w pasie ok. 2 m) pod drogę publiczną (KDD-3).	dz. nr 540/1 obr. Brzezina	MN-2 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ten teren z drogą publiczną, KDD-3 (droga klasy dojazdowej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających)
2	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną, a teren R-1 pozostawić pod ziemię orną.	dz. nr 155 obr. Brzezina	- R-1 (tereny rolnicze) - rezerwa terenu pod drogę publiczną
3	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną, a teren MN-1 przeznaczyć pod zabudowę	dz. nr 135 obr. Brzezina	MN-1 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),



		mieszkańczą i teren R-1 przeznaczyć pod ziemię orną.		<b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
4	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 148 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
5	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 136 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
6	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 133 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
7	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 147 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
8	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu pod zabudowę MU-1.	dz. nr 120 obr. Brzezina	- <b>MU-1</b> (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) rezerwa terenu pod drogę publiczną
9	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 142 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
10	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 152 obr. Brzezina	- <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
11	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu pod zabudowę MU-1.	dz. nr 119 obr. Brzezina	- <b>MU-1</b> (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) rezerwa terenu pod drogę publiczną
12	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 134, 137, 138, 139, 143, 144, 46/7, 46/8 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną

13	17.04.2012	Zlikwidowanie projektowanego przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie terenu MN-1 pod zabudowę mieszkaniową, a terenu R-1 pod ziemię orną.	dz. nr 149 obr. Brzezina	<b>MN-1</b> (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), <b>R-1</b> (tereny rolnicze) rezerwa terenu pod drogę publiczną
14	24.04.2012	Zlikwidowanie lokalizacji planowanego terenu trafostacji, oznaczonej w planie symbolem E.	dz. nr 527/2 obr. Brzezina	- <b>E</b> (teren urządzeń elektroenergetycznych)
15	24.04.2012	Stworzenie bezkolizyjnego przejścia i przejazdu nad planowaną obwodnicą oraz zaplanowanie skutecznego ekranu akustycznego oddzielającego planowaną do wykonania obwodnicę od projektowanej i istniejącej zabudowy jednorodzinnej wsi Brzezina.	strefa wzdłuż planowanej obwodnicy	<b>KDGp-2</b> (teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego), <b>ZI-1</b> do <b>ZI-4</b> (tereny zieleni izolacyjnej)
16	24.04.2012	Dopuszczenie możliwości budowy nowego budynku mieszkalnego za istniejącym budynkiem mieszkalnym z późniejszą możliwością podziału działki 535/2 na dwie odrębne nieruchomości.	dz. nr 535/2 obr. Brzezina	- <b>MU-2</b> (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej)
17	24.04.2012	Dopuszczenie budowy budynków garażowych z dachami płaskimi, typu SIEBAU oraz dopuszczenie możliwości budowy tego typu garaży w odległości od granicy z działką budowlaną sąsiednią min. 1,5 m oraz jak najbliższej dróg publicznych. Wyznaczenie odrębnej linii zabudowy dla garaży.	dz. nr 535/2 obr. Brzezina	- <b>MU-2</b> (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej)

3. Burmistrz rozstrzygnął uwagi w dniu 11 maja 2012 r., zgodnie z art. 17 pkt 12 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- 1) w całości dwie uwagi, o których mowa w poz. 14 i 16 tabeli (ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia);
- 2) w części uwagę, o której mowa w poz. 17 tabeli (ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia), dopuszczając możliwość budowy budynków garażowych jedno lub dwustanowiskowych kontenerowych o dachach płaskich, ścianach zewnętrznych tynkowanych, w strukturze i kolorze elewacji budynku realizującego przeznaczenie podstawowe terenu.

4. Lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje łącznie 15 uwag:

- 1) 14 uwag, o których mowa w poz. od 1 do 13 i poz. 15 tabeli (ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia) – nieuwzględnionych w całości;
- 2) uwagę, o której mowa w poz. 17 tabeli (ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia) - nieuwzględnioną w części dotyczącej:
  - a) wyznaczenia odrębnej linii zabudowy dla budynków garażowych, jak najbliższej drogi publicznej,
  - b) budowy budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 3. 1. Po zapoznaniu się ze sposobem rozpatrzenia przez Burmistrza Strzelec Opolskich uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina” oraz po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich, zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga o:

- 1) nieuwzględnieniu w całości uwagi, o której mowa w poz. 1 tabeli (§ 2 ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia).

Uzasadnienie

Zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430) szerokość ulicy klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m.

- 2) nieuwzględnieniu w całości uwag, o których mowa w poz. od 2 do 13 tabeli (§ 2 ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia).

Uzasadnienie

Utrzymanie w projekcie planu przebiegu rezerwy terenu pod drogę publiczną spowodowane jest koniecznością zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., w myśl art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) nieuwzględnieniu w całości uwagi, o której mowa w poz. 15 tabeli (§ 2 ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia).

Uzasadnienie

Uwaga zawiera skonkretyzowane postulaty (stworzenia bezkolizyjnego przejścia i przejazdu nad planowaną obwodnicą oraz zaplanowanie skutecznego ekranu akustycznego oddzielającego planowaną do wykonania obwodnicę od projektowanej i istniejącej zabudowy jednorodzinnej wsi Brzezina), podczas gdy ustalenia planu dopuszczają wariantowość rozwiązań.

Z powodu braku szczegółowych rozwiązań technicznych w zakresie planowanej realizacji południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 oraz ze względu na zakres dokonanego uzgodnienia planu przez zarządcę drogi (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu, postanowienie GDDKiA-O/OP-PI-Mi-439/2\_1/2012 z dnia 5.03.2012r.), uwaga w tym zakresie zostaje nieuwzględniona.

- 4) nieuwzględnieniu w części uwagi, o której mowa w poz. 17 tabeli (§ 2 ust. 2 niniejszego rozstrzygnięcia)

Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia odrębnej linii zabudowy dla budynków garażowych jak najbliższej drogi publicznej oraz w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Wyznaczone w planie linie zabudowy mają za zadanie zachowanie ładu przestrzennego oraz umożliwienie parkowania prostopadłego do pasa drogowego (w granicach poszczególnych działek budowlanych). Wprowadzenie dodatkowej linii zabudowy dla garaży spowoduje brak czytelności zasadniczej linii zabudowy (wyznaczonej dla budynków realizujących przeznaczenie podstawowe terenu).

Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem dostosowania przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych. W pozostałych przypadkach budynki garażowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w odległości 4 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną (w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy) lub 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy).

2. Niniejszym rozstrzygnięciem Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przychyliła się w całości do sposobu rozpatrzenia przedmiotowych uwag przedstawionego przez Burmistrza Strzelec Opolskich.

3. W związku z nieuwzględnieniem uwag, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują uprawnienia, o których mowa w art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji prac planistycznych.

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

**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 ze zmianami), 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 ze zmianami), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zmianami), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 ze zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie dróg i oświetleniu ulic;
- 2) budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 3) nabyciu gruntów pod drogi gminne.

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

- 1) budowie ok. 3,925 km dróg, wraz z odwodnieniami pasa drogowego w obrębie osiedli;
- 2) oświetleniu ulic na odcinku ok. 2,695 km;
- 3) budowie sieci wodociągowej na odcinku ok. 2,860 km;
- 4) budowie sieci kanalizacyjnej na odcinku ok. 4,330 km;
- 5) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne o powierzchni ok. 30270 m<sup>2</sup>.

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

- 1) budowa ulic – ok. 9259 500 zł;
- 2) oświetlenie ulic – ok. 228 600 zł;
- 3) budowa sieci wodociągowej – ok. 760 800 zł;
- 4) budowa sieci kanalizacyjnej – ok. 2 481 100 zł;
- 5) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne – ok. 748 800 zł.

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

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