

**UCHWAŁA Nr XXXI/279/05**  
**Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich**  
**z dnia 26 stycznia 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 4 we wsi Dziewkowice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568., z 2004r., Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r., Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, z 2001r., Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804, Nr 5, poz.42, z 2002r., Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112) w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, oraz z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/246/97 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 marca 1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 4 we wsi Dziewkowice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, zmienioną Uchwałą Nr IX/64/99 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 marca 1999 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XL/246/97 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 marca 1997 roku Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.1. Uchwala się zmianę nr 4 we wsi Dziewkowice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, będącą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Dziewkowice, zwaną dalej planem.**

**2. Plan obejmuje teren wsi Dziewkowice wraz z częścią terenu górniczego złoża wapieni i margli „Strzelce Opolskie I” znajdującą się w granicach administracyjnych wsi Dziewkowice.**

**§2.1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:5000 oraz 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.**

**2. Na rysunkach planu obowiązującymi ustaleniami są:**

- granice obszaru opracowania planu,
- linie rozgraniczające,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- granice stref ochrony konserwatorskiej,
- symbole określające przeznaczenie terenu.

Pozostałe, nie wymienione elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

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

planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, ust. 1 uchwały,  
uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich,  
przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego),  
rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach sytuacyjno - wysokościowych w skali 1: 2000 i 1: 5000 stanowiących załączniki graficzne do uchwały,  
terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,  
przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,  
przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,  
urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,  
urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie.

Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym,  
ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane,  
przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

**§4. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:**

produkcja i budownictwo – należy przez to rozumieć działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, składów oraz firm i baz budowlanych,

transport - należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozami, magazynowaniem, importem i eksportem różnorodnych materiałów i produktów, a także obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych, w tym stacje paliw,

handel – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą hurtową i detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach punktach handlowych, a także naprawy artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc wypożyczalnie kaset video itp.,

gastronomia - należy przez to rozumieć działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, cocktail barów, barów śniadaniowych, klubów nocnych, placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,

wypoczynek - należy przez to rozumieć działalność obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych, ośrodków kulturalnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, lasy, kompleksy parkowo-leśne, parki rozrywki, trasy rowerowe i piesze, szlaki turystyczne,

**§5.1. Ustala się strefę INTEG - integracji konserwatorskiej typu „B” ograniczoną ulicami: Korfantego, Kościelną, Lompy, przedstawioną na rysunku planu.**

Ustala się strefę SIK - ingerencji konserwatorskiej, przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje nakaz uzgadniania projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji kubaturowych.

Ustala się strefę R KOM - rekompozycji konserwatorskiej, przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje nakaz uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektów inwestycji kubaturowych.

Ustala się strefę konserwatorską KONT - kontynuacji zabudowy, przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje dostosowanie obiektów nowych do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy.

Ustala się strefę konserwatorską E - ochrony ekspozycji zabudowy wsi, przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów zasłaniających panoramę wsi.

W strefach, o których mowa w ust. 1 - 5 obowiązują następujące ustalenia:

zachowanie cech rozplanowania i kompozycji układu przestrzennego o wartościach historycznych i urbanistycznych,

zachowanie budynków zabytkowych oraz innych zabudowań o cechach tradycyjnych i regionalnych, elementy małej architektury oraz inne elementy zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego,  
dostosowanie obiektów o wartościach kulturowych do współczesnej funkcji,  
dostosowanie obiektów nowych do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,  
uzgadnianie z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie:

budowy nowych obiektów,  
zmiany traktów ulicznych,  
zmiany bryły budynku.

W granicach obszaru objętego planem występują dwa stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie:

stanowisko nr 1 - cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej,  
stanowisko nr 2 - średniowieczny ślad osadniczy.

Na obszarze i w najbliższym otoczeniu stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 7, wszelkie prace ziemne za wyjątkiem upraw, muszą być każdorazowo uzgadniane, prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu. Inwestor ponosi koszty prac konserwatorskich (ratowniczych badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych, sporządzania dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych reliktyw zabudowy, osadów nawarstwień kulturowych, zabytków ruchomych, kart zabytków).

W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych, należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków w Opolu.

### **§6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w wykazie zabytków.**

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych poniżej, obowiązują przepisy szczególne, dotyczące ochrony dóbr kultury:

spichlerz dworski - nr rejestru 1775/66.

3. Dla obiektów zabytkowych ujętych w wykazie zabytków, przedstawionych poniżej, wszelkie prace budowlane oraz zmiana funkcji, wymagają uzgodnienia z właściwym organem państwowej służby ochrony zabytków:

kapliczka - ul. Korfantego,  
szkoła podstawowa - ul. Strzelecka 3,  
dom, ob. Poczta - ul. Miarki 26,  
czworak w zespole dworskim, ob. dom - Plac Klasztorny 8,  
dom, obora i stodoła - ul. Dworcowa 1,  
dom - ul. Lompy 4,  
dom i obora - ul. Lompy 17,  
dom dróżnika - ul. Miarki 1,  
dom, obora i stodoła - ul. Miarki 7,

chlew i obora w zagrodzie - ul. Miarki 7,  
dom i obora - ul. Miarki 8,  
spichlerz w zagrodzie - ul. Miarki 8,  
dom, obora i stodoła - ul. Miarki 12,  
dom - ul. Miarki 32,  
dom i obora - ul. Polna 5,  
stodoły w zagrodach - ul. Poprzeczna 3,4,  
dom i obora - ul. Poprzeczna 5,  
dom i obora - ul. Zielona 40,  
dom przy szkole podstawowej - ul. Strzelecka 5,  
dom i piekarnia - ul. Szkolna 17,  
dom i obora w zagrodzie - ul. Ks. Wajdy 4,  
stodoła w zagrodzie - ul. Zielona 40.

#### **§7. Na całym obszarze objętym planem, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:**

dostosowanie projektowanej zabudowy do istniejących walorów krajobrazowych pod względem skali, formy, detalu architektonicznego i materiałów charakterystycznych dla miejscowego budownictwa,  
minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od:

linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KG 25 m,

linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 20 m dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i 10 m dla pozostałych obiektów,

linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KL 8 m, skrajnej szyny toru 25 m,  
cieków wodnych 10 m,

stosowanie środków ochrony czynnej, np. zieleń izolacyjną, ekrany akustyczne dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w odległości mniejszej niż podane w pkt 3, lit. a) i b),

zakaz zadrzewiania w odległości mniejszej niż 15 m o skrajnej szyny toru,  
dopuszczenie dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

dopuszczenie scalania dotychczasowych działek geodezyjnych,

zakaz likwidacji istniejących studni, które stanowią rezerwę zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych lub w warunkach specjalnych,

zakaz zadrzewiania w odległości mniejszej niż 2,5 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej.

#### **§8.1. Na terenie objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:**

sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami pod ziemią, poza przyłączami do poszczególnych obiektów oraz z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne jednostki terenowe,

dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą Zarządcy Drogi i w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy szczegółowe, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza układem ulic, w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. trafostacji jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje.

2.W zakresie infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

odprowadzanie ścieków z poszczególnych obiektów i posesji do projektowanego kolektora i oczyszczalni w Strzelcach Opolskich. Do czasu realizacji kolektora sanitarnego dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do szczelnego zbiornika opróżnianego przez stosowne służby, wyposażenie ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji wiejskiej; w przypadku zastosowania nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych, np. ażurowych, należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń, zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie poszczególnych terenów, obiektów i posesji do istniejącej linii energetycznej, dążenie do stosowania ogrzewania opartego na gazie, oleju lub energii elektrycznej, telefonizacja poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej, usytuowanej w sąsiadujących ulicach, gromadzenie i odprowadzanie odpadów bytowych, przemysłowych oraz specjalnych zgodne z systemem gospodarki odpadowej w gminie, gromadzenie wód opadowych z połaci dachowych i prywatnych terenów utwardzonych na terenie posesji i odprowadzanie ich zgodnie z systemem gospodarki odpadowej, teren objęty planem znajduje się na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Opole – Zawadzkie” oraz nr 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” będących bazą zasobową dla miasta Opola i okolicznych miejscowości; przy realizacji inwestycji oraz przy zagospodarowywaniu terenu należy chronić środowisko gruntowe i zasoby wodne w oparciu o przepisy szczególne, oczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych (place, parkingi itp.) z zawiesin ogólnych oraz substancji ekstrahujących się eterem do wartości określonych w przepisach szczególnych.

3.W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy dążyć do przeniesienia tych elementów lub odpowiednio je modyfikować po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci.

**§9.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KK, przeznaczonych na kolej, obowiązują następujące ustalenia:**

zabezpieczanie wszelkich inwestycji w rejonie linii kolejowej przed hałasem, wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem oraz promieniowaniem elektromagnetycznym,  
zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, urządzeń infrastruktury technicznej u podnóży skarp nasypów kolejowych,  
zachowanie parametrów trójkąta widoczności na wszystkich skrzyżowaniach jednopoziomowych dróg z linią kolejową.

Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których w dalszej części niniejszego paragrafu określa się zasady zagospodarowania i urządzenia:

na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KG**, przeznaczonym na drogę główną, obowiązują następujące ustalenia:

minimalna szerokość pasa drogowego 16 m,  
szerokość drogi w liniach rozgraniczających 35 m,  
zakaz stosowania zjazdów bezpośrednich do drogi,  
dopuszczenie wprowadzania infrastruktury technicznej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,

na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KZ**, przeznaczonym na drogę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

szerokość drogi w liniach rozgraniczających 25 m,  
dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi,  
dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych dla samochodów poza pasami jezdni,  
dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL**, przeznaczonych na drogi lokalne, obowiązują następujące ustalenia:

szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20 m,  
stosowanie na skrzyżowaniach narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m,  
dopuszczenie wprowadzenia zieleni,  
dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych dla samochodów,  
dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, przeznaczonych na drogi dojazdowe, obowiązują następujące ustalenia:

szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m,  
stosowanie na skrzyżowaniach narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m,  
dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz elementów małej architektury,  
dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych dla samochodów,  
dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kpr**, przeznaczonych na ciągi pieszo - rowerowe, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu i gastronomii,

stosowanie nawierzchni utwardzonych,  
dopuszczenie wprowadzenia zieleni urządzonej oraz małej architektury,  
dopuszczenie lokalizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,  
zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

**§10. Obszar objęty planem dzieli się na rodzaje jednostek terenowych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania:**

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- sukcesywne przekształcanie współczesnej i dysharmonizującej zabudowy w kierunku uzyskania regionalnego charakteru,
- dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych istniejących podziałów architektonicznych,
- wysokość nowo wznoszonych i modernizowanych budynków od 4 do 15 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu;
- pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30 - 50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu jak w sąsiadującej zabudowie,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, parkingów oraz małej architektury,
- ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki,

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

- przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, produkcji i budownictwa,
- dopuszczenie lokalizacji usług w kubaturze budynków mieszkalnych lub w obiektach wolnostojących pod warunkiem zachowania takich proporcji by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie uzupełniające nie przekroczyła 20 %,
- ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki,
- wysokość nowo wznoszonych i modernizowanych budynków od 4 do 15m od poziomu gruntu do kalenicy dachu;
- pokrycie dachem stromym dwu- lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30 - 50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu jak w sąsiadującej zabudowie,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MZ**, przeznaczonych na zabudowę zagrodową, obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami gospodarczymi,



przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, produkcji i budownictwa w kubaturze budynków mieszkalnych lub w obiektach wolnostojących,  
dopuszczenie lokalizacji usług handlu, gastronomii, produkcji i budownictwa, pod warunkiem zachowania takich proporcji by powierzchnia terenu zajęta przez te funkcje nie przekroczyła 20 %, dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy gospodarczej na potrzeby funkcji, o której mowa w pkt 3), lit. b,  
wysokość nowo wznoszonych i modernizowanych budynków musi znajdować się w przedziale 4 - 12 m do kalenicy dachu,  
pokrycie dachem stromy dwu - lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30 - 50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu jak w sąsiadującej zabudowie,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, przeznaczonych na usługi i produkcję, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
dopuszczenie łączenia powierzchni użytkowych dwóch lub większej ilości sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych istniejących podziałów architektonicznych,  
wysokość nowo wznoszonych i modernizowanych budynków od 4 do 15 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu,  
pokrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30 - 50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu jak w sąsiadującej zabudowie,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury i parkingów towarzyszących,  
ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UH**, przeznaczonych na usługi handlu, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
wysokość nowo wznoszonych i modernizowanych budynków od 4 do 15m od poziomu gruntu do kalenicy dachu,  
pokrycie dachem stromym dwu- lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30 - 50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu jak w sąsiadującej zabudowie,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury i parkingów towarzyszących,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UG**, przeznaczonych na usługi gastronomii, obowiązują ustalenia pkt 5),

na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **OK**, przeznaczonym na usługi i obiekty kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

użytkowanie bez zmian,  
nakazuje się zachowanie dostępności terenów wokół kościoła,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury oraz parkingów,

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

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury, parkingów oraz zieleni urządzonej,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UR**, przeznaczonych na usługi produkcji i budownictwa, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury, parkingów,  
ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki,

na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZC**, przeznaczonym na zielen cmentarną, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury i parkingów,

na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KS**, przeznaczonym na obsługę ruchu kołowego, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,  
zabezpieczenie podłoża przed infiltracją zanieczyszczeń do środowiska gruntowo - wodnego,

na terenach oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, przeznaczonych pod wody otwarte lub rowy kryte, obowiązują następujące ustalenia:

pozostawienie ochronnego pasa roślinnego o szerokości minimum 5,0 m po obu stronach cieku i wokół zbiorników wodnych, spełniającego rolę korytarza ekologicznego,  
dopuszcza się odbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**, przeznaczonych pod produkcję i budownictwo, obowiązują następujące ustalenia:

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
dopuszczenie lokalizacji składów, magazynów, usług handlu, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji samochodowej oraz infrastruktury technicznej,  
ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki,

na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE**, przeznaczonych na istniejący przemysł eksploatacyjny złóż wapieni triasowych, obowiązują przepisy szczególne,

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

dopuszczenie wprowadzania zieleni wysokiej i niskiej,  
zakaz realizacji obiektów kubaturowych,

dla istniejącej zabudowy - użytkowanie bez zmian,  
dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących oraz sieci infrastruktury technicznej,  
na terenach oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**, przeznaczonych dla funkcji produkcji rolniczej zwierzęcej i roślinnej, obowiązują następujące ustalenia:  
przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,  
dopuszczenie lokalizacji składów, magazynów, infrastruktury technicznej oraz parkingów  
ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej do granic działki,  
na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, przeznaczonych na zieleni leśną, obowiązują następujące ustalenia:  
dopasowanie składu gatunkowego nasadzeń do warunków siedliskowych terenu,  
na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZW**, przeznaczonych na zieleni parkową, obowiązują następujące ustalenia:  
przeznaczenie uzupełniające: wypoczynek,  
dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, małej architektury  
dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych pod warunkiem że nie będą zajmować więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej,  
na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI**, przeznaczonych na zieleni izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:  
zakaz nasadzeń zielenią wysoką tj. przekraczającą 1,5 m,  
zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,  
lokalizacja stacji transformatorowej oznaczona jest na rysunku planu symbolem **EE**.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Przepisy końcowe**

**§11. Na obszarze planu stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 15%. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.**

**§12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Strzelcach Opolskich.**

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