

Uchwała NR IX/127/03
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 23 kwietnia 2003r.

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

Na podstawie art.18, ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142, poz.1591 i z 2002r Nr 23, poz.220, nr 62, poz.558, nr 113, poz.984, nr 214, poz.1806) oraz art.10 i 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 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804 i z 2002r Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz.1112) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1 .1. Plan obejmuje teren wyznaczony granicami administracyjnymi wsi Kadłub, graniczący: od północy i północnego wschodu z wsią Spórok gmina Kolonowskie, od wschodu z wsią Piotrówka gmina Jemielnica, od południowego wschodu z wsią Osiek, od południa z wsią Jędrynie i wsią Rozmierka, od zachodu z wsią Borycz w gminie Izbicko i od północnego zachodu z wsią Krasiejów w gminie Ozimek, oraz z wsią Krośnica w gminie Izbicko, przedstawionymi na rysunku planu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 traci moc prawną Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub, uchwalony przez Radę Narodową Miasta i Gminy w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr XVIII/78/86 z dnia 23 września 1986 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 21/90, poz.480.

§ 2 . 1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:2000 – dla terenów zabudowanych oraz 1:5000 - na pozostałym obszarze, stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

3. Pozostałe nie wymienione elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 3 . 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały,

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:5000 lub 1:2000, stanowiących załączniki do uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu,
- 10) **obiektach małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki.

2. Nie zdefiniowane w planie pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994r prawo budowlane (Dz.U. z 1994r Nr 89, poz.414 z późniejszymi zmianami),
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

§ 4 .1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej „B”, których wykaz przedstawiono w §4 ust. 2.

2. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych poniżej, wszelkie prace budowlane oraz zamiana funkcji, wymaga uzgodnienia z właściwym organem Państwowej Służby Ochrony Zabytków:

- 1) dwór wł. Nadleśnictwo, Nr rej.1045/65,
- 2) czworak dworski I – nr rej. 1045/65,
- 3) czworak dworski II – nr rej. 1045-65.

3. Na terenie gminy występują także inne wymienione niżej obiekty o charakterze zabytkowym:

- 1) kościół parafialny p.w. Chrystusa Króla,
- 2) kaplica N.P.Marii w zespole Kościoła Parafialnego,

- 3) kaplica,
 - 4) obora i dom oborowego w zespole dworskim,
 - 5) stodoła w zespole dworskim,
 - 6) dom Pomocy Społecznej „Caritas”,
 - 7) budynek stacyjny PKP,
 - 8) dom przy ul. Dworcowej 49,
 - 9) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Dworcowej 57,
 - 10) dom i obora przy ul. Krótkiej 4,
 - 11) dom, stodoła i obora w zagrodzie przy ul. Krótkiej 8,
 - 12) dom, stodoła w zagrodzie przy ul. Młyńskiej 1,
 - 13) dom, obora, stodoła przy ul. Młyńskiej 4,
 - 14) dom w zagrodzie przy ul. Młyńskiej 4a,
 - 15) dom w zagrodzie przy ul. Piaskowej 4,
 - 16) dom, obora, stodoła przy ul. Piaskowej 6,
 - 17) karczma (obecnie restauracja), obora przy karczmie ul. Piaskowa 9,
 - 18) dom, obora, stodoła przy ul. Piaskowej 26,
 - 19) dom i stodoła przy ul. Polnej 3,
 - 20) dom, obora, spichlerz, stajnia i wozownia przy ul. Powstańców Śl. 5,
 - 21) dom, obora, stodoła przy ul. Powstańców Śl. 6,
 - 22) dom i obora przy ul. Powstańców Śl. 10,
 - 23) karczma ul. Powstańców Śl. 14,
 - 24) dom i stodoła przy ul. Powstańców Śl. 30,
 - 25) dom i obora przy ul. Powstańców Śl. 34,
 - 26) dom, obora w zagrodzie przy ul. Powstańców Śl. 35,
 - 27) dom, obora i stodoła przy ul. Wodnej 3,
 - 28) zespół młyński – młyn wodny, dom, przepust, jaz i stodoła, ul. Młyńska 2,
 - 29) most drogowy przy ul. Wodnej k. Nr 17,
 - 30) tartak wodny, wł. Rejonów Lasów Państwowych.
- 4.** Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury i rozwoju przestrzennego:
- 1) utrwalenie dotychczasowej formy przestrzennej w sytuacji niewielkiego nawarstwienia w stosunku do formy pierwotnej,
 - 2) ochrona terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej zabudową nie dostosowaną do środowiska kulturowego,
 - 3) wyeliminowanie czynników degradujących układ historyczny,
 - 4) adaptacja i modernizacja elementów zabudowy i krajobrazu do potrzeb współczesnych,
 - 5) zagospodarowanie obiektów opuszczonych,
 - 6) rewaloryzacja wartości krajobrazowych, zachowanie i adaptacja dawnych zagród chłopskich stanowiących wartości historyczne i krajobrazowe,
 - 7) wyeksponowanie regionalnej odrębności terenu,
 - 8) bezwzględna ochrona historycznego układu przestrzennego i komunikacyjnego jednostki osadniczej,
 - 9) projektowanie nowej zabudowy indywidualnie o podwyższonych kryteriach dostosowania, mając na uwadze:
 - a) dostosowanie do otoczenia,
 - b) zachowanie równowagi elementów krajobrazu historycznego regionu.
- 5.** Obejmuje się ochroną układ przestrzenny wsi rolno-robotniczej z dworem

i folwarkiem. Ochronie i zachowaniu podlegają przede wszystkim: cechy rozplanowania i kompozycja układu przestrzennego w tym między innymi gabaryty i linie zabudowy, rodzaje materiału i pokrycia, dominanty architektoniczne, ciekie i zbiorniki wodne, grupy drzew, budynki zabytkowe, elementy małej architektury.

6. W granicach obszaru objętego planem występują trzy stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie prawnej. Na obszarze stanowisk i w najbliższym otoczeniu stanowisk, wszelkie prace ziemne za wyjątkiem upraw, muszą być każdorazowo uzgadniane, prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Inwestor ponosi koszty prac konserwatorskich (ratowniczych, badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych, sporządzania dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych reliktów zabudowy, osadów nawarstwień kulturowych, zabytków ruchomych, kart zabytków).

§ 5 .1. Teren wsi Kadłub objęty jest Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych (ESOCh) stanowiący część wielkoobszarowego systemu ekologicznego województwa i kraju oraz tworzący lokalny układ ekologiczny. W skład systemu ekologicznego wchodzi Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko – Turawskie”, w tym szczególnie chronione lasy (wodochronne) wraz z ekosystemami wodnymi prawnie chronionymi.

2. Na terenie wsi Kadłub występują obszary systemu ekologicznego:

- 1) dolina rzeki Jemielnicy, stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym wraz z wartościowym zespołem łąk wilgotnych w rejonie wsi Kadłub–Osiek,
- 2) kompleks leśny o funkcjach wodochronnych, położony w rejonie wsi Osiek – Kadłub.

3. Obejmuje się ochroną park wiejski oraz obszary występowania roślin chronionych, wchodzące w skład lokalnego systemu ekologicznego.

4. Ze względu na położenie wsi Kadłub w granicach obszaru chronionego krajobrazu: Lasy Stobrowsko–Turawskie” wszelkie działania i wprowadzane zmiany powinny być zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/14/2000 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz.Urząd. Województwa Opolskiego Nr 33, poz.173 z dnia 26 maja 2000r).

§ 6 .1. Na całym obszarze objętym planem, obowiązują następujące zasady

zagospodarowania:

- 1) dostosowanie projektowanej zabudowy do istniejących walorów krajobrazowych pod względem skali, formy, detalu architektonicznego i materiałów charakterystycznych dla miejscowego budownictwa,
- 2) realizacja nowej zabudowy oraz modernizacja istniejącej poza terenami podmokłymi i zalewowymi lub stawiana na takiej konstrukcji budowlanej, która zapewni bezpieczeństwo ludzi i zwierząt,
- 3) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od:
 - a) krawędzi jezdni drogi powiatowej 8 m,

- b) skrajnej szyny toru 25 m,
- c) cieków wodnych 10 m,
- 4) zakaz zadrzewiania w odległości mniejszej niż 15 m o skrajnej szyny toru,
- 5) dopuszczenie dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) dopuszczenie scalania dotychczasowych działek geodezyjnych.

§ 7 .1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

2. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie wsi w wodę poprzez wodociąg grupowy z ujęciem w Kadłubie,
 - b) zaopatrzenie w wodę poszczególnych posesji poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągowa zlokalizowaną w najbliższej ulicy,
 - c) prowadzenie przewodów instalacji wodociągowej na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowania w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci wodociągowej z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Strzelcach Opolskich,
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków z poszczególnych obiektów i posesji za pomocą systemu odbioru ścieków do oczyszczalni we wsi Kadłub,
 - b) prowadzenie przewodów instalacji kanalizacyjnej na zewnątrz budynku w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiorników (szamb) lub indywidualnych oczyszczalni ścieków mechaniczno-biologicznych pod warunkiem uzyskania opinii Inspekcji Sanitarnej i Inspekcji Ochrony Środowiska,
 - d) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Strzelcach Opolskich,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) odprowadzanie wód deszczowych z posesji do gruntu,

- b) odprowadzanie wód deszczowych z ulic, parkingów, placów i dojazdów- do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. W przypadku zastosowania nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych, np. ażurowych, należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
 - c) uwzględnienie wymagań określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla wód opadowych odprowadzanych z pasa drogowego, placów i parkingów do ziemi lub wód powierzchniowych,
 - 4) w zakresie energii elektrycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie poszczególnych terenów, obiektów i posesji do sieci wiejskiej biegnącej wzdłuż najbliższej ulicy,
 - b) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projektów branżowych instalacji elektrycznej oraz projektów budowlanych z Zakładem Energetycznym w Opolu S.A.,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia,
 - b) stosowanie ogrzewania opartego na gazie, oleju bądź energii elektrycznej,
 - 6) w zakresie łączności:
 - a) telefonizacja poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej, usytuowanej w sąsiadujących ulicach,
 - b) przy skrzyżowaniach i zbliżeniach linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi spełnianie warunków określonych w obowiązujących przepisach,
 - c) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci telekomunikacyjnej z Zakładem Telekomunikacji w Opolu,
 - 7) w zakresie wywozu odpadów komunalnych:
 - a) gromadzenie odpadów na własnej posesji zgodnie z obowiązującymi przepisami i systematyczne wywożenie przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne.
3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci.

§ 8 .1. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których w dalszej części niniejszego ustępu określa się zasady zagospodarowania i urządzenia:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL** (drogi lokalne), przeznaczonych na **drogi powiatowe**: nr 27-823 relacji Kadłub – Osiek, nr 27-807 relacji Strzelce Opolskie – Rozmierka – Grodzisko – Kadłub – Ozimek, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20 m,
 - b) modernizacja drogi nr 27-823 oraz przystosowanie do parametrów minimum piątej klasy technicznej wraz z korektą łuków poziomych oraz

- modernizacją skrzyżowania z linią kolejową relacji Kędzierzyn Koźle – Fosowskie w przysiółku Kadłubski Piec,
- c) stosowanie na skrzyżowaniach narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
 - d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
 - f) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §7uchwały,
 - g) dopuszczenie wprowadzania ekranów akustycznych w pobliżu i wzdłuż terenów mieszkaniowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** (drogi dojazdowe) przeznaczonych na **drogi gminne**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m,
 - b) stosowanie na skrzyżowaniach narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dopuszczenie organizacji przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia,
 - f) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §7uchwały,
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kpr** przeznaczonych na **ciągi pieszo-rowerowe**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wyznaczenie ścieżki rowerowej wzdłuż drogi powiatowej nr 27-807 na odcinku Strzelce Opolskie – Rozmierka – Grodzisko – Kadłub – Banatki,
 - b) szerokość ciągu rowerowego 2,5 m,
 - c) utwardzenie nawierzchni,
 - d) dopuszczenie wprowadzania elementów zieleni oraz elementów małej architektury,
 - e) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §7uchwały,
 - f) dopuszczenie wprowadzania ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym,
 - g) wprowadzanie na pozostałe tereny przeznaczone dla komunikacji tras rowerowych jako oznakowanych pasów ruchu, uzupełnionych odpowiednio przygotowanymi parkingami.
- 2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK** przeznaczonym dla **linii kolejowej** nr 175 relacji Kędzierzyn Koźle – Fosowskie **wraz ze stacją kolejową**, obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) zabezpieczanie wszelkich inwestycji w rejonie linii kolejowej przed hałasem, wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem oraz promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, urządzeń infrastruktury technicznej u podnóży skarp nasypów kolejowych,
 - 3) zachowanie parametrów trójkąta widoczności na wszystkich skrzyżowaniach jednopoziomowych dróg z linią kolejową.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 9 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:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, przeznaczonych dla **funkcji mieszkaniowej oraz usług nieuciążliwych**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie dowolnym z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub wolnostojącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: funkcje usługowe, np. handlu, gastronomii, rzemiosła, produkcyjne, administracyjne, zdrowia oraz turystyczne,
 - c) wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków - dwie kondygnacje,
 - d) dopuszczenie wprowadzania dodatkowo poddasza użytkowego oraz podpiwniczenia,
 - e) dach stromy dwu lub wielospadowy o pokryciu dachówkowym o kącie nachylenia połaci 35-45°,
 - f) jednolite zagospodarowanie terenu przedpoła działki dla ciągu zabudowy wzdłuż ulicy, w tym ogrodzenia,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki, nie przekraczająca 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** przeznaczonych dla **funkcji mieszkaniowej zagrodowej**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków – dwie kondygnacje,
 - b) dopuszczenie wprowadzania dodatkowo poddasza użytkowego oraz podpiwniczenia,
 - c) dach stromy dwu lub wielospadowy o pokryciu dachówkowym o kącie nachylenia połaci 35-45°,
 - d) zaleca się jednolite zagospodarowanie terenu przedpoła działki dla ciągu zabudowy wzdłuż ulicy, w tym ogrodzenia,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki, nie przekraczająca 30 % powierzchni całkowitej działki,
 - f) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w kubaturze budynków mieszkalnych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** przeznaczonych dla **funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków – dwie kondygnacje,
 - b) dopuszczenie wprowadzania dodatkowo poddasza użytkowego oraz podpiwniczenia,
 - c) dach stromy dwu lub wielospadowy o pokryciu dachówkowym o kącie nachylenia połaci 35-45°,
 - d) jednolite zagospodarowanie terenu przedpoła działki dla ciągu zabudowy wzdłuż ulicy, w tym ogrodzenia,

- e) powierzchnia zabudowy działki, nie przekraczająca 30 % powierzchni całkowitej działki,
- f) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w kubaturze budynków mieszkalnych,
- g) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UKs** przeznaczonym dla **istniejącego kościoła z plebanią**:
 - a) dostosowanie kompozycji zieleni, małej architektury i nawierzchni do charakteru miejsca.
 - b) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania związanego z organizowaniem uroczystości sakralno-kulturalnych.
 - c) dopuszczenie wprowadzania miejsc parkingowych z zielenią towarzyszącą,
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UG** przeznaczonym na **tereny usług gastronomii**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,
 - b) dopuszczenie wprowadzania innych rodzajów nieuciążliwych usług,
 - c) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UH** przeznaczonym dla **usług handlu**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczenie wprowadzania innych nieuciążliwych usług,
 - c) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK** przeznaczonych na **usługi kultury**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia innych rodzajów nieuciążliwych usług, np. oświaty, zdrowia, gastronomii, administracji oraz turystyki i wypoczynku,
 - b) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UŁ** przeznaczonych dla **usług łączności**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń przekaźnikowych służących np. telefonii komórkowej,
 - b) wyposażenie terenu w odpowiednio skomponowaną zielenią wysoką izolacyjną w przypadku usytuowania przekaźnika,
 - c) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów nieuciążliwych usług,
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** przeznaczonym na **usługi oświaty**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów nieuciążliwych usług,
 - b) wyposażenie terenu w odpowiednio skomponowaną zielenią wysoką i niską,
 - c) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI** przeznaczony na **tereny usług innych – straż pożarna**,
- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** przeznaczonych dla **funkcji sportu i rekreacji**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem imprez sportowo-kulturalnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów usług mogących towarzyszyć usługom sportu, rekreacji i wypoczynku,

- c) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UR** przeznaczonych na **nieuciążliwe usługi rzemieślnicze**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczenie wprowadzania innych rodzajów nieuciążliwych usług,
 - c) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZ** przeznaczonych na **usługi zdrowia**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów nieuciążliwych usług,
 - b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na części lub w całości jednostek terenowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UT** przeznaczonym na **usługi turystyki, sportu i wypoczynku**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomii oraz zieleń urządzona niska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych,
- 15) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** przeznaczonym na **usługi nieuciążliwe**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
- 16) na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** przeznaczonych na **zieleń parkową**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
 - b) dopuszczenie lokalizacji parkingów pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 20 % powierzchni jednostki terenowej,
- 17) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** przeznaczonych na **zieleń cmentarną**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, np. handlu, związanych z obsługą cmentarza,
 - b) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem uroczystości sakralnych,
 - c) dostosowanie kompozycji zieleni, małej architektury i nawierzchni do charakteru miejsca,
 - d) dopuszczenie lokalizacji parkingów towarzyszących,
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** przeznacza się pod **zieleń leśną**,
- 19) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ** przeznacza się na **zieleń łęgową**,
- 20) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLd** przeznacza się pod **dolesienia**,
- 21) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** przeznaczonych pod **użytki rolne**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakaz realizacji budynków,
 - b) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zmeliorowanie terenów rolniczych, zwłaszcza przy rzece Jemielnica,

- 22) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** przeznaczonych pod **wody otwarte**, 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,
 - dopuszczenie odbudowy, przebudowy, rozbudowy istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych
 - dopuszczenie wykorzystania zbiorników na cele rekreacyjne i wypoczynkowe,
- 23) teren oznaczony symbolem **WZ** przeznaczony na **urządzenia zaopatrzenia w wodę pitną (ujęcia wody pitnej dla wsi Kadłub)**,
- 24) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WZ1** przeznaczonym na **istniejące ujęcie wody podziemnej** ze strefą ochrony bezpośredniej, obowiązują następujące ustalenia:
- zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia,
- 25) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P** przeznaczonych dla **funkcji przemysłowej**, obowiązują następujące ustalenia:
- dopuszczenie lokalizacji składów i magazynów, usług handlu, rzemiosła, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji samochodowej, np. stacji paliw, parkingów,
 - dopuszczenie rozbudowy terenów przemysłowych pod warunkiem uregulowania gospodarki wodno-ściekowej,
 - dopuszczenie częściowego przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb właściciela obiektów przemysłowych, składów lub magazynów. W takim przypadku oddziaływanie obiektów przemysłowych na środowisko nie może spowodować przekroczenia standardów środowiskowych, wymaganych dla terenów mieszkaniowych,
 - ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic działki,
 - dopuszczenie lokalizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §7uchwały,
- 26) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **S** przeznaczonych na **składy i magazyny**, obowiązują następujące ustalenia:
- dopuszczenie lokalizacji składów i magazynów, usług handlu, rzemiosła, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji samochodowej, np. stacji paliw, parkingów.
 - dopuszczenie rozbudowy terenów przemysłowych pod warunkiem uregulowania gospodarki wodno-ściekowej,
 - dopuszczenie częściowego przeznaczenia terenu dla funkcji mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb właściciela obiektów przemysłowych, składów lub magazynów. W takim przypadku oddziaływanie obiektów przemysłowych na środowisko nie może spowodować przekroczenia standardów środowiskowych, wymaganych dla terenów mieszkaniowych,
 - ograniczenie uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji

- złownych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic działki,
- e) dopuszczenie lokalizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §7uchwały,
- 27) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **NO** przeznaczony pod **oczyszczalnię ścieków**,
- 28) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **EW** przeznaczonym na **małą elektrownię wodną na rzece Jemielnicy**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wysokość piętrzenia nie przekraczająca 1 m wysokości,
- 29) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UZ, US, ZP** przeznaczonym na **dom opieki społecznej dla dzieci wraz z funkcjami towarzyszącymi**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe: dom opieki społecznej dla dzieci,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji, zielen parkowa,
 - c) dopuszczenie działalności związanej z terapią zajęciową,
 - d) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania terenu związanego z organizowaniem imprez sportowo-kulturalnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji innych rodzajów usług mogących towarzyszyć usługom zdrowia, sportu i rekreacji,
 - f) dopuszczenie lokalizacji parkingów.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 10 Stawka procentowa, o której mowa w art.10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym- wynosi 5%. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 11 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 12 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 13 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.