

UCHWAŁA NR V/20/2015
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 28 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/264/2013 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich”, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIV/264/2013 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 2013 r.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną 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. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej;
- 6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) strefa koncentracji zieleni;
- 8) strefy ograniczonej wysokości obiektów w otoczeniu lądowiska;
- 9) wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 10) symbole literowe identyfikujące tereny ze względu na ich przeznaczenie, określone w następujący sposób:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

- c) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UP – teren usług użyteczności publicznej,
 - f) UO – teren usług oświaty,
 - g) US – teren sportu i rekreacji,
 - h) P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - i) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - j) Z – tereny zieleni,
 - k) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - l) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - m) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - n) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - o) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - p) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - q) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
 - 12) obiekt małej architektury objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
 - 13) strefa „B” – ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych;
 - 14) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej;
 - 15) strefa „W” – ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. Symbole, o których mowa w ust. 1 pkt 10, mogą być dodatkowo uzupełniane oznaczeniami liczbowymi pełniącymi funkcję porządkową, wyróżniającą tereny spośród innych o tym samym przeznaczeniu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 10°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych przekraczającym 10°;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe i dystrybucyjne (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazującą część terenu, na której dopuszcza się sytuowanie budynków, poza którą mogą wykraczać wyłącznie takie elementy budynków jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne;
- 5) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące związane z gruntem urządzenie reklamowe lub urządzenie reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe przystosowane do umieszczania na ścianach budynków i ogrodzeniach;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego, lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi; nie dotyczy to takich elementów budynku jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne; w stosunku do pozostałych budynków linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) obszarze zabudowy – należy przez to rozumieć tereny lub ich części tworzące obszar, na którym plan dopuszcza lokalizację budynków;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które powinno być przeważające w granicach działki, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 10) przeznaczeniu równorzędnym – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie terenu w stosunku do przeznaczenia podstawowego;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego;
- 12) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni reklamowej przekraczającej 6 m² lub nośnik reklamowy, którego co najmniej jeden wymiar, z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych, przekracza 3 m;
- 13) szyldach – należy przez to rozumieć tablice i inne urządzenia informacji wizualnej mogące zawierać w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, określenie przedmiotu wykonywanej działalności, znak firmowy oraz dane adresowe, lokalizowane w obrębie nieruchomości, na której ta działalność jest wykonywana;
- 14) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, a w szczególności obejmującą usługi: użyteczności publicznej, handlu, gastronomii, turystyki, rozrywki, sportu, rekreacji, gabinety odnowy biologicznej, zakłady fryzjerskie, naprawę sprzętu elektronicznego, AGD i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku, tj. obuwia, odzieży, zegarków itp.;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do usług uciążliwych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi związane w szczególności z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługi komunalne, lub usługi niezaliczane do usług nieuciążliwych;
- 18) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego wraz z usługami pomocniczymi, usługi pocztowe, a także biura – obiekty konferencyjne, szkoleniowe itp.;
- 19) usługach rzemiosła – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży: budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej, przy zatrudnieniu do 15 pracowników;
- 20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 21) wysokości obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub wysokość budowli, z wyłączeniem obiektów łączności publicznej i energetyki;
- 22) zespole budynków – należy przez to rozumieć co najmniej dwa budynki przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego, o jednakowych zasadach kształtowania zabudowy oraz cechach stylowych, zlokalizowane na tej samej działce, wraz z zabudową towarzyszącą;
- 23) zespole garaży – należy przez to rozumieć co najmniej 3 garaże zlokalizowane obok siebie w odległości nieprzekraczającej 1 m lub garaż o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 7 m;

24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi oraz placami.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) na terenach, dla których plan umożliwia lokalizację zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązują następujące zasady:
 - a) zakazuje się rozbudowy oraz dopuszcza się remont i przebudowę części obiektów budowlanych zlokalizowanych poza obszarem zabudowy, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku – warunek utrzymania obrysu budynku nie dotyczy inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku,
 - b) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejących obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10% kubatury, wyłącznie w celu dostosowania do obowiązujących przepisów z zakresu prawa budowlanego, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu,
 - c) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie i niespełniających wymagań dotyczących zasad lokalizacji, przeznaczenia, kształtowania zabudowy lub zagospodarowania działki budowlanej, z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu,
 - d) dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie, nadbudowie oraz rozbiórce w stosunku do istniejącej zabudowy, niespełniającej swym usytuowaniem wymogów określonych liniami zabudowy;
- 4) ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających tereny dróg lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - podziemnych części budynków,
 - schodów zewnętrznych, tarasów i podjazdów, niewykraczających swoim obrysem dalej niż 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie w przypadku, gdy budynek stanowi uzupełnienie lub kontynuację pierzei zabudowy;
- 5) w zakresie harmonii wizualnej obowiązują następujące zasady:
 - a) zakazuje się stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się stosowanie dachówki lub materiału podobnego do dachówki jako pokrycia dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30°, o ile w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 nie dopuszczono innych materiałów,
 - d) jako dachy spadziste dopuszcza się wyłącznie dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. e,

- e) dopuszcza się realizację dachów jednorodnych w budynkach gospodarczych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nieprzekraczającej 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połączy dachowych winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3,
- f) niezależnie od ustaleń szczegółowych Rozdziału 3 dopuszcza się dachy płaskie w przypadku zadaszeń ganków i wejść do budynków pod warunkiem, że nie narusza się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 5. Ustala się następujące zasady lokalizowania reklam :

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam poza terenami, na których ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 dopuszczają taką możliwość;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem minimalnej odległości 1,5 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz innych elementów systemu informacji miejskiej;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam w strefie oddziaływania skrzyżowań drogi krajowej nr 94 – w odległości co najmniej 50 m od osi skrzyżowania.

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

- 1) w zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem § 24 pkt 3,
 - b) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz z zakresu gospodarki odpadami, w tym obowiązującymi na terenie gminy;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych; odpowiednie ustalenia z zakresu ochrony wód podziemnych zawarto w pkt 1 lit. b oraz w § 13;
- 3) w zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się następujące rodzaje terenów, o których mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony symbolem literowym **UO**, a także teren oznaczony symbolem literowym **US** w przypadku realizacji usług oświaty z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, oraz teren oznaczony symbolem **U1** w przypadku realizacji usług oświaty z zakresu przeznaczenia równorzędnego, należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) tereny oznaczone symbolami literowymi: **MNU** i **MWU**, a także tereny oznaczone symbolami: **U1**, **U2** i **U4** w przypadku realizacji mieszkań z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - d) teren oznaczony symbolem literowym **UP** należy traktować jako teren przeznaczony pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – „Jemielnica od źródła do Suchej”, o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód „Chrzastawa” (SO0406);
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **Z1**, **Z2** i **Z3** występuje ciąg ekologiczny o znaczeniu lokalnym;
- 6) nakazuje się utrzymanie podstawowej funkcji terenów oznaczonych symbolami: **Z1**, **Z2** i **Z3** – jako zieleni otwartej stanowiącej ciąg ekologiczny;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;

8) zakazuje się lokalizacji nowych budynków inwentarskich związanych z chowem lub hodowlą zwierząt.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytkowe obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

Lp.	Opis i adres zabytku	Numer działki
1	willa, ul. Ligonja 4	1751/1
2	pomnik krzyża, ul. 1 Maja	423
3	dom, ul. 1 Maja 1	381
4	dom, ul. 1 Maja 7	378/7
5	dom, ul. 1 Maja 9	377
6	dom, ul. 1 Maja 17	373/1
7	dom, ul. 1 Maja 27	368
8	dom, ul. 1 Maja 33	320/1
9	szpital, ul. Opolska 36	315
10	trafostacja, ul. Powstańców Śląskich	1747

2) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:

- a) nakazuje się zachowanie cech stylowych obiektów zabytkowych, w szczególności: gabarytów i formy obiektów, kształtu, spadku i rodzaju pokrycia dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych oraz kształtu, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) nakazuje się stosowanie harmonijnej kolorystyki w ramach budynku oraz całego zespołu budynków,
 - c) zakazuje się wykonywania tynków oraz ocieplania obiektów zabytkowych niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje,
 - d) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach;
- 3) wyznacza się strefę „B” – ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych, w granicach określonych na rysunku planu, w której obowiązują:
- a) zachowanie historycznego układu komunikacyjnego, w tym przekroje ulic, historyczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, zasady zagospodarowania parceli,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, należy dostosować gabaryty, sposób kształtowania bryły i użyte materiały elewacyjne do miejscowej tradycji architektonicznej, a także zachować kształt, rozmiary, rozmieszczenie i podziały otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz użytego materiału,
 - d) należy stosować kolory pastelowe, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - e) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie,
 - f) dopuszcza się przekształcenia zabudowy mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych,
 - g) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach,
 - h) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - i) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, za wyjątkiem tablic informacyjnych instytucji lub sztydów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;

- 4) w odniesieniu do obiektów i obszaru, o których mowa w pkt 1-3, szczególne warunki uzgodnienia i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków;
- 5) określa się archiwalne stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) nr 17 – punkt osadniczy średniowieczny,
 - b) nr 18 – cmentarzysko średniowieczne;
- 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne prowadzone w granicach stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim;
- 7) wyznacza się strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której wszelkie roboty budowlane lub prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony zabytków;
- 8) wyznacza się na rysunku planu strefę „W” – ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr 17 i 18, w granicach której wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) jako przestrzeń publiczną wskazuje się tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ogólnodostępne tereny zieleni;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 plan uwzględnia wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :

- 1) parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 600 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – 2 m,
 - d) minimalna szerokość działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych – 6 m;
- 2) obowiązuje wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 15^\circ$ lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących, jeśli to wynika ze struktury istniejącego podziału.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- 1) w stosunku do istniejących oraz projektowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ograniczenia w użytkowaniu terenów definiują normy i przepisy branżowe, w zależności od rodzaju i parametrów sieci;
- 2) w „strefie ograniczonej wysokości obiektów w otoczeniu lądowiska”, wyznaczonej na rysunku planu, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane w szczególności z wysokością obiektów naturalnych i sztucznych mogących stanowić potencjalne przeszkody lotnicze, regulują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego, a także ratownictwa medycznego.

§ 12. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, i sposób ich realizacji :

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1 miejsce na każde mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce na każde mieszkanie, lecz nie mniej niż 50% jako miejsca ogólnodostępne,
 - c) dla obiektów usługowych i handlowych – 1 miejsce dla samochodów osobowych na każdych 3 pracowników oraz dodatkowo 2 miejsca dla samochodów osobowych klientów na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni handlowej lub powierzchni usługowej dostępnej bezpośrednio dla klientów,
 - d) dla obiektów o dominującej funkcji biurowo-administracyjnej – 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów hotelowych i moteli – 1 miejsce na każdy pokój oraz dodatkowo 1 miejsce na każdych 3 pracowników,
 - f) dla obiektów gastronomicznych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej dostępnej bezpośrednio dla klientów oraz dodatkowo 1 miejsce na każdych 3 pracowników,
 - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce dla samochodów osobowych na każdych 3 pracowników oraz dodatkowo 4 miejsca dla samochodów osobowych klientów;
- 3) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy dodatkowo zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub garaży poziomowych, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie wykluczają tych form;
- 5) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące tereny dróg i ciągów komunikacyjnych:
 - a) droga krajowa nr 94, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**,
 - b) droga powiatowa nr 1807 O, oznaczona na rysunku planu symbolami: **KDG1** i **KDG2**,
 - c) droga powiatowa nr 2274 O, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - d) droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - e) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX1**, **KDX2** i **KDX3**;
- 6) pozostałe zasady zawarto w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3.

§ 13. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :

- 1) dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią elektroenergetyczną sieć ta może być przebudowana w uzgodnieniu z przedsiębiorstwem sieciowym,
 - b) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 6 m, licząc od osi linii z każdej jej strony,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci napowietrznej i kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z drogami dojazdowymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i innych sieci,
 - d) sposób rozbudowy sieci elektroenergetycznej powinien być realizowany w sposób zapewniający obsługę i eksploatację wszystkich istniejących i projektowanych obiektów;

- 3) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych, z wyjątkiem terenu **UO**, na którym dopuszcza się lokalizację turbiny wiatrowej wyłącznie w celach dydaktycznych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW i nieprzekraczalnej wysokości całkowitej określonej dla obiektów budowlanych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych w systemie rozdzielczym do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci rozdzielczej, odprowadzanie ścieków do sieci ogólnospławnej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji ogólnospławnej, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - d) zakaz stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia ścieków,
 - e) zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) nakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przemysłowych w celu uzyskania jakości ścieków zgodnej z normami obowiązującymi przy odprowadzaniu ścieków do kanalizacji;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do rowów odwadniających, wód gruntowych lub ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej lub realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci gazociągowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą należy zastosować systemy grzewcze grupowe lub indywidualne, polegające na:
 - a) spalaniu paliw w urządzeniach o sprawności przekraczającej 80%,
 - b) zasilaniu energią elektryczną,
 - c) zastosowaniu: ogniw fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych i pomp ciepła,
 - d) podłączeniu do sieci ciepłowniczej.

§ 14. Ustalenia dotyczące **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie.

§ 15. Ustala się **stawki procentowe, na podstawie których określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, w wysokości:

- 1) 5% – dla terenów oznaczonych symbolami: KDGP, KDG1, KDG2, KDZ, KDD, KDX1, KDX2, KDX3, ZD, Z1, Z2, Z3, WS, E1, E2 i E3;
- 2) 30% – dla pozostałych terenów.

§ 16. 1. Ustalenia ogólne zawarte w § 4 ÷ § 14 są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 zapisano inaczej.

2. Wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2 i MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynkami gospodarczymi i garażami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wbudowane usługi nieuciążliwe stanowiące 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą, przy czym budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się wyłącznie na terenach: **MN1 i MN3**,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
 - c) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,75,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - e) obowiązują dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 30°÷45°,
 - kryte dachówką, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych wolnostojących – 15 m,
 - budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – 22 m,
 - budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – 90 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
 - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 10 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 6 m;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;

8) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9** i **MNU10**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) równorzędne – usługi nieuciążliwe,

c) równorzędne terenu **MNU3** – usługi nieuciążliwe, garaże i wiaty na maszyny i sprzęt rolniczy oraz silosy na zboże i paszę,

d) równorzędne terenów: **MNU4** i **MNU5** – usługi nieuciążliwe, garaże,

e) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, budynki gospodarcze i garaże;

2) zasady zagospodarowania:

a) w budynkach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wydzielenie lokalu przeznaczonego na usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku,

b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,

c) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży powinna nawiązywać do formy zlokalizowanego na działce budynku przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego,

d) zespoły garaży należy realizować w odległości co najmniej 20 m od dróg publicznych,

e) nakazuje się utrzymanie drożności i ciągłości cieków wodnych zaznaczonych informacyjnie na rysunku planu, przy czym dopuszcza się jego przebudowę, zmianę przebiegu lub przekrycie,

f) w odniesieniu do nieprzekrytej części cieków wodnych, o którym mowa w lit. e, warunki lokalizowania zabudowy i utwardzonych powierzchni nieprzepuszczalnych określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,

c) maksymalna wysokość garaży i wiat na maszyny i sprzęt rolniczy – 7 m,

d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 16 m, z zastrzeżeniem lit. e,

e) maksymalna wysokość silosów na zboże i paszę – 7 m,

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 3,

- g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - h) obowiązują dachy:
 - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35°-55°,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 15 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
 - zespołów garaży – 80 m,
 - garaży i wiat na maszyny i sprzęt rolniczy – 40 m,
 - j) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 18 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MNU9** poprzez wskazany na rysunku planu wewnętrzny układ komunikacyjny lub poprzez nowe drogi wewnętrzne posiadające dostęp do drogi oznaczonej symbolem **KDD**.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWU1** i **MWU2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) równorzędne – usługi nieuciążliwe,
 - c) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, budynki gospodarcze i garaże;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w budynkach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wydzielenie lokalu przeznaczonego na cele usługowe wyłącznie na kondygnacji parterowej oraz pod warunkiem zapewnienia odrębnego wejścia do budynku wyłącznie dla potrzeb tego lokalu,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży od strony terenów dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnich;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 18 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 20 m,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 4,
 - budynków gospodarczych i garaży – 1,
- f) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^\circ \div 55^\circ$,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 40 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży,
- h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MWU2** poprzez wskazany na rysunku planu wewnętrzny układ komunikacyjny, a także poprzez istniejące zjazdy z przyległej drogi publicznej.

§ 20. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U1, U2, U3, U4 i U5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe,
- b) równorzędne terenu **U1** – usługi oświaty, usługi użyteczności publicznej,
- c) uzupełniające terenów: **U1, U2 i U4** – budynki gospodarcze, magazyny, garaże, mieszkania;

2) zasady zagospodarowania:

- a) na terenie **U2** dopuszcza się usługi rzemiosła wyłącznie w zakresie działalności niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- b) zakaz urządzania otwartych składów opału, materiałów sypkich, punktów skupu surowców wtórnych itp. związanych z gospodarką odpadami,
- c) dopuszcza się lokalizowanie mieszkań w budynkach usługowych wyłącznie na terenach: **U1, U2 i U4**, przy czym łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na mieszkania nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej budynku,
- d) na terenie **U5** dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego łączącego drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDD i KDGP**;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
- b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 15 m,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 20 m,
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków usługowych – 3,
 - budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 1,

- e) obowiązują dachy:
- płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 30° ÷ 50° ,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków usługowych i magazynów – 40 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży,
- g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m².

§ 21. Dla terenu usług użyteczności publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – usługi użyteczności publicznej,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, lądowisko, kaplica, parkingi;

2) zasady zagospodarowania:

- a) w zakresie przeznaczenia podstawowego należy utrzymać funkcjonowanie szpitala,
- b) dopuszcza się urządzenie lądowiska na potrzeby oddziału ratunkowego przy Szpitalu Powiatowym wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się budynki gospodarcze, magazyny i garaże wyłącznie na potrzeby funkcjonowania działalności z zakresu przeznaczenia podstawowego,
- d) wyznacza się strefy koncentracji zieleni, dla których obowiązuje, z zastrzeżeniem tiret piąte, minimalny udział powierzchni zadrzewionych nie mniejszy niż 50% powierzchni strefy, oraz ustala się:
 - zagospodarowanie zielenią,
 - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
 - dopuszczenie urządzenia powierzchni utwardzonych – nie więcej niż 10% strefy,
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
 - dopuszczenie zmniejszenia do 20% minimalnego udziału powierzchni zadrzewionych w przypadku odstąpienia od realizacji lądowiska;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
- b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego – 18 m,
- b) maksymalna wysokość budynków przeznaczenia uzupełniającego oraz budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 8 m,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 22 m,
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego – 5,

- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego oraz budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 2,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30 m.

§ 22. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – usługi oświaty,
 - b) równorzędne – usługi nieuciążliwe, usługi użyteczności publicznej,
 - c) uzupełniające – usługi kultury, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wyłącznie na potrzeby funkcjonowania działalności z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 16 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 20 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 2,
 - f) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków usługowych – 85 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 14 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży,
 - h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 23. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające – usługi oświaty, usługi nieuciążliwe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków – 16 m,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 20 m,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - d) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 24. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi uciążliwe, usługi rzemiosła;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie działalności z zakresu zbierania odpadów wytworzonych poza terenem **P**, z wykluczeniem działalności związanej z odzyskiem lub unieszkodliwianiem tych odpadów;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,65,
 - b) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 18 m,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) wysokość nośników reklamowych nie może przekraczać 8 m,
 - b) pojedyncza powierzchnia reklamowa w obrębie nośnika nie może przekraczać 12 m²,
 - c) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 25. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe, zbiornik małej retencji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki wodnej.

§ 26. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z1**, **Z2** i **Z3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – trwałe użytki zielone, zieleń, zieleń urządzona, wody powierzchniowe - stanowiące ciąg ekologiczny, zbiornik małej retencji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi pieszo-rowerowe, parkingi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu **Z1** – lądowisko na potrzeby oddziału ratunkowego przy Szpitalu Powiatowym wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem: budowli wodnych, obiektów budowlanych na potrzeby lądowiska i obiektów małej architektury,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem realizacji: budowli wodnych i zbiornika małej retencji, obiektów małej architektury, ciągów pieszo-rowerowych, parkingów oraz lądowiska wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - d) parkingi, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w pasie terenu o nieprzekraczalnej szerokości 6 m, bezpośrednio przylegającym do drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w obrębie terenu – 95%, z dopuszczeniem zmniejszenia do 55% wyłącznie dla potrzeb realizacji lądowiska wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, ciągów pieszo-rowerowych oraz parkingów.

§ 27. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami urządzania i użytkowania ogrodów działkowych, określonymi w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

§ 28. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m, przy czym dopuszcza się szerokość w granicach istniejącego pasa drogowego lub zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDG1** i **KDG2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m, przy czym dopuszcza się szerokość w granicach istniejącego pasa drogowego lub zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy zbiorczej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m, przy czym dopuszcza się szerokość w granicach istniejącego pasa drogowego lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry określone w pkt 3 nie dotyczą skrzyżowań.

§ 31. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;

- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry określone w pkt 3 nie dotyczą skrzyżowań.

§ 32. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDX1**, **KDX2** i **KDX3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ciągu **KDX1** – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla ciągów: **KDX2** i **KDX3** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą skrzyżowań.

§ 33. Dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E1**, **E2** i **E3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki;
- 2) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0 do 0,97;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 6 m;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 34. W granicach planu tracą moc ustalenia:

- 1) „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dotyczącej terenu w rejonie Adamowic”, przyjętej Uchwałą Nr VIII/114/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 22 maja 2003 r. Nr 37, poz. 856);
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, dotyczącego terenu bazy zieleni miejskiej w Strzelcach Opolskich”, przyjętego Uchwałą Nr XII/148/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 25 września 2003 r. Nr 74, poz. 1444);
- 3) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ulicy Szpitalnej”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/318/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 1 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 5 sierpnia 2005 r. Nr 51, poz. 1531);
- 4) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 13 stycznia 2006 r. Nr 2, poz. 32);
- 5) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Suchych Łanów”, przyjętego Uchwałą Nr IV/21/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 29 marca 2007 r. Nr 23, poz. 1025).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Strzelcach Opolskich

Gabriela Puzik

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STRZELCE OPOLSKIE DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI:
OPOLSKĄ, SZPITALNĄ, 1 MAJA I POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH**

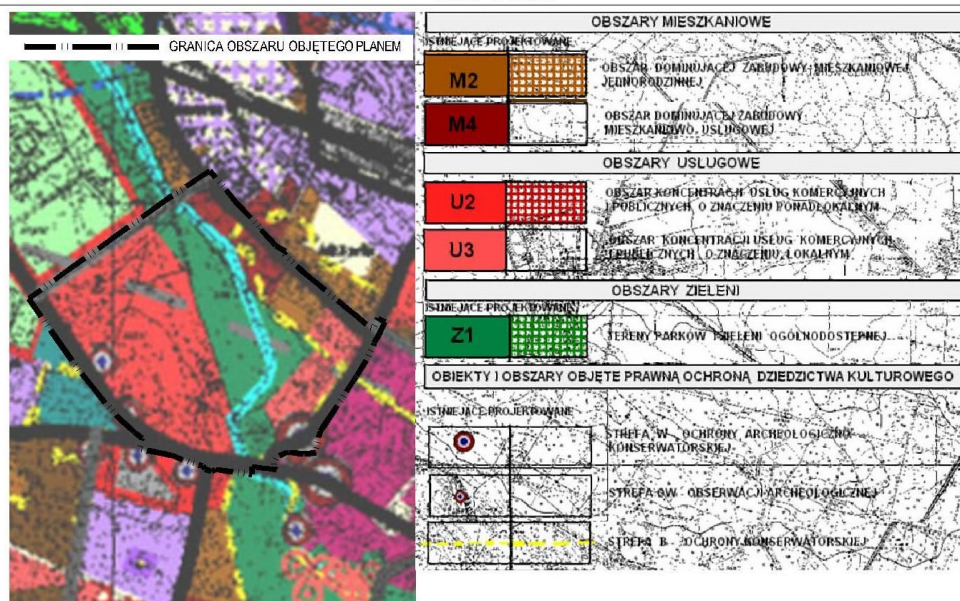
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr V/20/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 stycznia 2015 r.

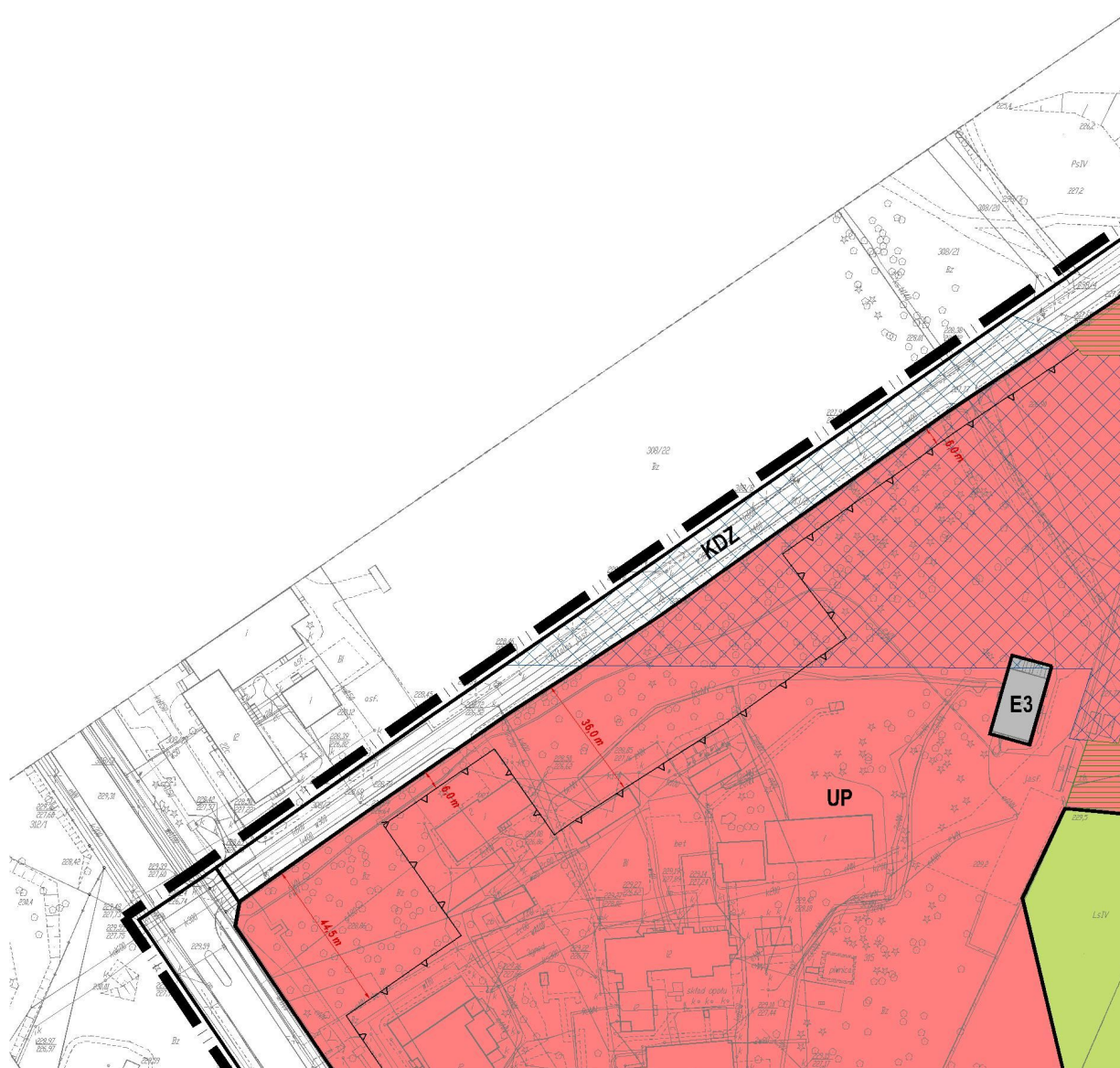


Schemat podziału arkuszy



Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., wraz z zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.
skala 1:10000

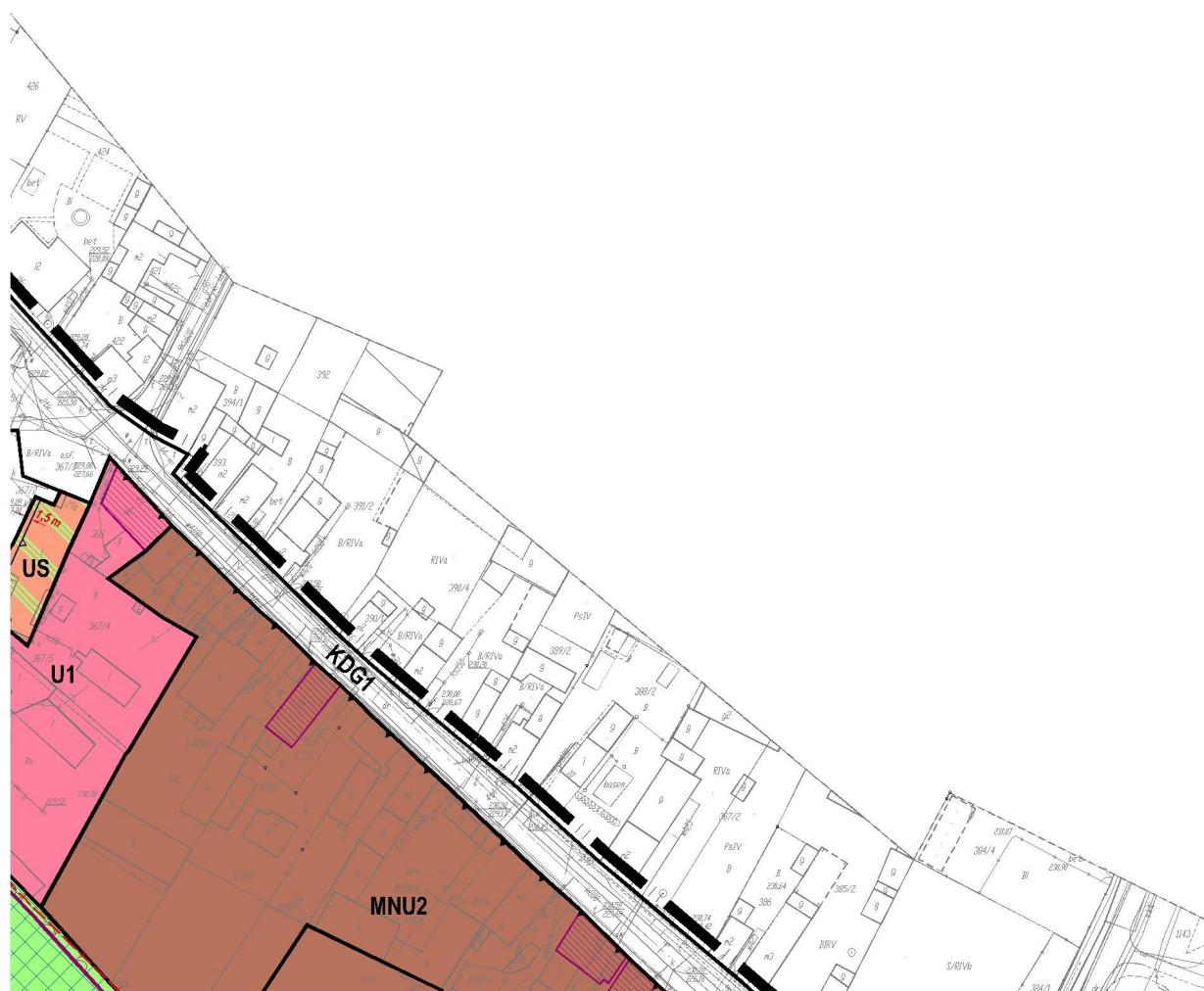


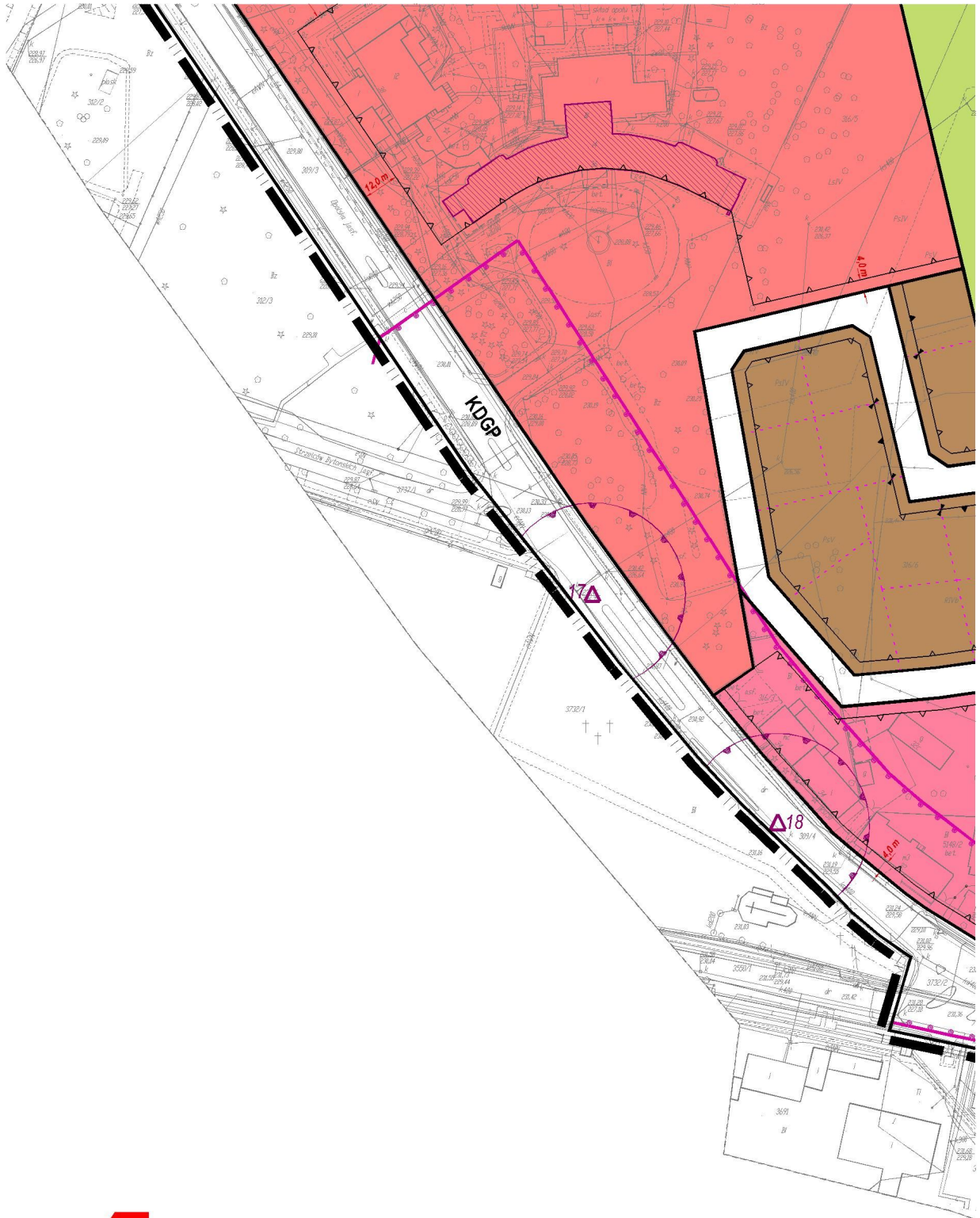


2

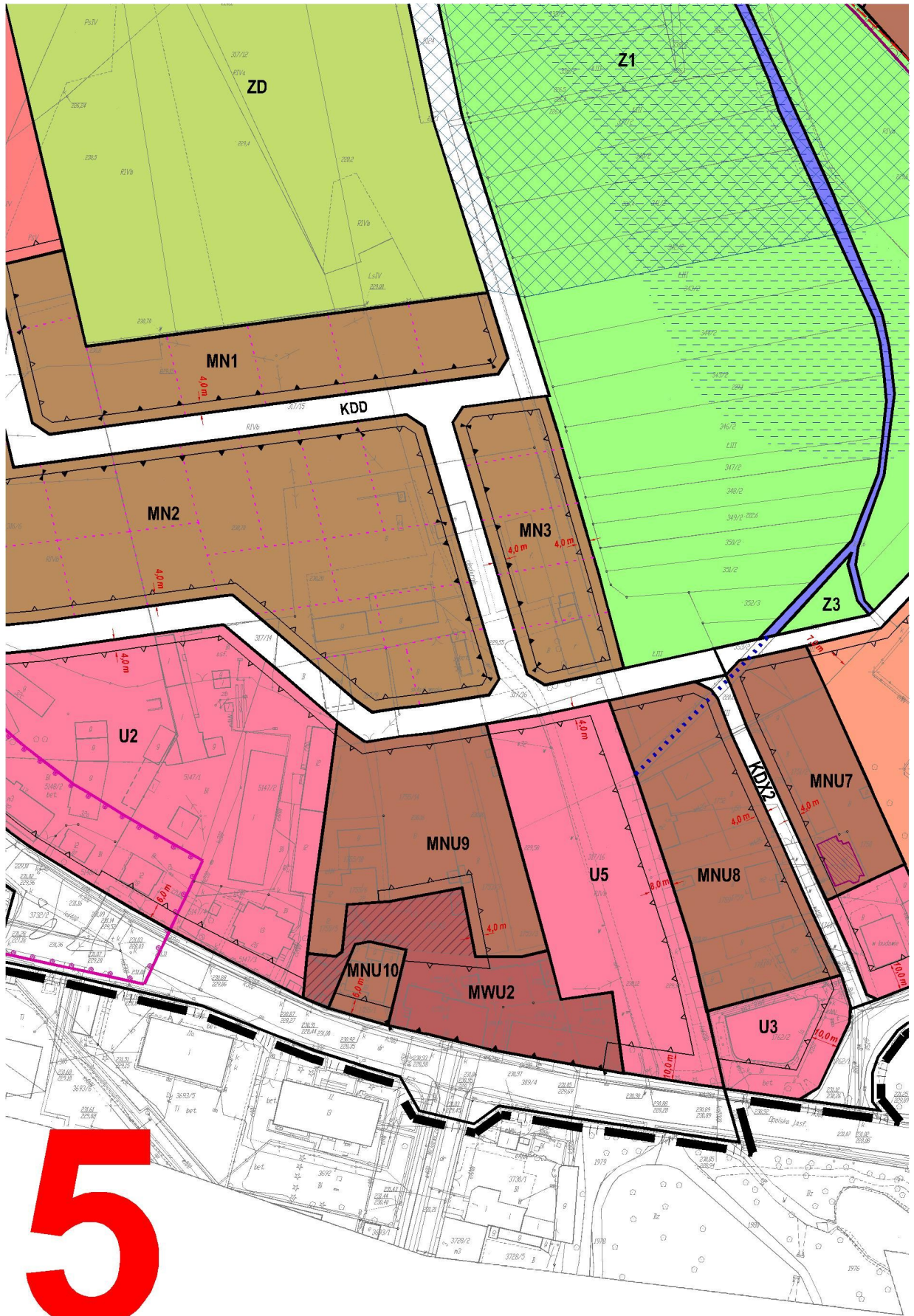


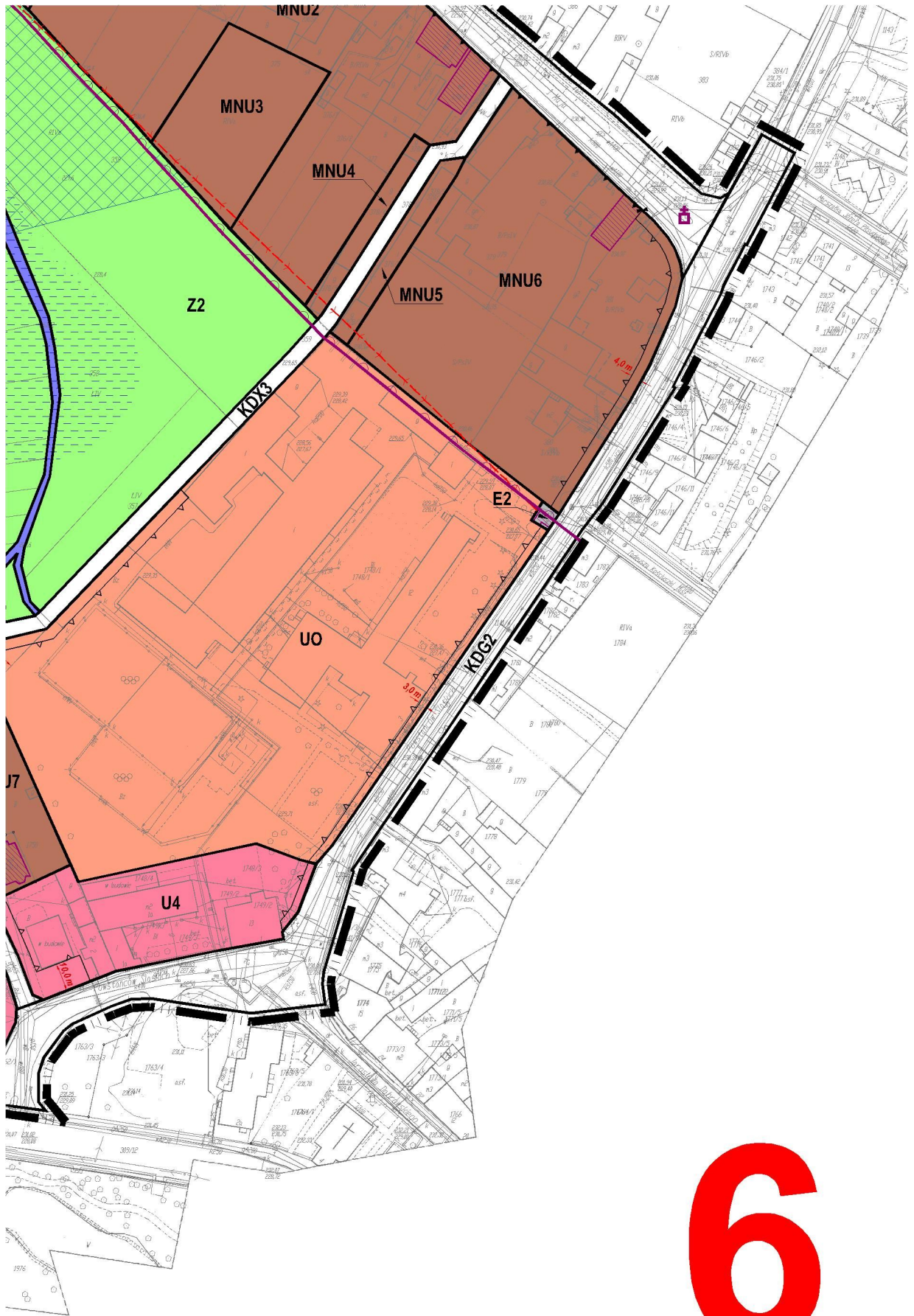
3

























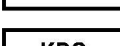


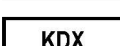


4





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFA KONCENTRACJI ZIELENI
	STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW W OTOCZENIU ŁĄDOWISKA
	WEWNĘTRZNY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
	TEREN USŁUG OŚWIATY
	TEREN SPORTU I REKREACJI
	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ZIELENI
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

7



BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU



OBIEKT MALEJ ARCHITEKTURY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU



STREFA „B” - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DÓBR KULTURY I ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH



STREFA „OW” - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ



STREFA „W” - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:



STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM



SUGEROWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI



ORIENTACYJNA STREFA LOKALIZACJI ZBIORNIKA MALEJ RETENCJI



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV



CIEK WODNY

8

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, złożonych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich” w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelce Opolskich z dnia 19 września 2014 r. oraz z dnia 11 grudnia 2014 r. wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym:

1) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 lipca 2014 r. do 26 sierpnia 2014 r., dotyczącej umożliwienia na działce ozn. nr ewid. gruntu 375 rozwoju zabudowy zagrodowej, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- obowiązujący plan miejscowy wyklucza możliwość realizacji przedmiotowych obiektów. Projekt planu również ich nie uwzględnia w przeznaczeniu terenu MNU2, ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie na przedmiotowym terenie przewiduje jedynie możliwość lokalizacji „nieuciążliwych form aktywności gospodarczej” jako kierunek uzupełniający. Ponadto nakazuje „eliminować i ograniczać działalność gospodarczą, uciążliwą dla zabudowy, w tym szczególnie powodującą emisję hałasu, zapachów i zanieczyszczeń do atmosfery, a także znacząco obniżającą standardy zamieszkiwania i estetyki terenu. Projekt planu dopuszcza jednak możliwość utrzymania istniejących obiektów niespełniających zasad z zakresu przeznaczenia terenu;

2) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2014 r. do 18 listopada 2014 r., dotyczącej rezygnacji z przedłużenia i udroźnienia ul. Ligonja w kierunku drogi o symbolu KDD, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- przedłużenie ciągu KDX2 ma na celu przede wszystkim utworzenie połączenia pieszego dla nowych terenów mieszkaniowych o symbolach MN1÷MN3 i terenów zieleni w kierunku centrum, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji komunikacji kołowej dla istniejącej zabudowy przy ul. Ligonja. Ograniczenia w użytkowaniu tego ciągu, wynikające z jego przepustowości i parametrów technicznych, będą należały do zarządcy drogi, który może w ramach swoich kompetencji ustawiać odpowiednie znaki i urządzenia drogowe. Obsługa komunikacyjna terenów MN1÷MN3 będzie się odbywać głównie poprzez drogę dojazdową o symbolu KDD, biegnącą od ul. Szpitalnej, oraz ciąg pieszo-jezdny KDX3;

3) nie uwzględnia się w całości uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 2, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2014 r. do 18 listopada 2014 r., dotyczącej rezygnacji z przedłużenia ul. Ligonja w kierunku drogi o symbolu KDD, uzasadniając rozstrzygnięcie jak w pkt 2.

§ 2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

§ 3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelce Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich”:

- 1) budowa części drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, co wiąże się z realizacją ok. 3700 m² nawierzchni jezdnych oraz ok. 1110 m² nawierzchni pieszych;
- 2) budowa części ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX1, co wiąże się z budową ok. 120 m² nawierzchni pieszo-jezdnych;
- 3) budowa części ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX2, co wiąże się z budową ok. 288 m² nawierzchni pieszo-jezdnych;
- 4) budowa oświetlenia ulicznego drogi dojazdowej i ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w pkt 1-3.

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

- 1) budowa części drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD z chodnikiem – ok. 1 276 500 zł;
- 2) budowa części ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KDX1 – ok. 26 400 zł;
- 3) budowa części ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KDX2 – ok. 63 360 zł;
- 4) budowa oświetlenia – ok. 227 360 zł;
- 5) wykup gruntów dla realizacji przedłużenia ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KDX2 – ok. 7 920 zł.

2. Ostateczny koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Strzelce Opolskie w kolejnych latach po uchwaleniu planu; stosownie do potrzeb i możliwości w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m. in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.