

**Uchwała Nr X/139/03
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 maja 2003**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dotyczącej terenu w rejonie ulicy
Sosnowej w Strzelcach Opolskich.**

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 uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, dotycząca terenu w rejonie ulicy Sosnowej, obejmuje obszar miasta zawarty pomiędzy ulicami: Opolską, Sosnową, Strzelców Bytomskich, Gogolińską, Fabryczną i bocznica kolejową.

2. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

§ 2.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny przemysłowo - składowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **P/S**,
- 2) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UK**, w tym: **h** – handlu, **g** – gastronomii, **p** – obsługi podróżnych, **i** – innych,
- 3) teren usług publicznych oświaty i sportu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UPos**,
- 4) tereny usług publicznych i komercyjnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UPK**, w tym: **a** – administracji, **f** – finansów, **h** - handlu,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MU**,
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MW**,
- 8) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Z**,
- 9) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**,
- 10) tereny placów publicznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KP**,
- 11) tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KS**,

12) tereny ulic, dróg wewnętrznych ogólnodostępnych oraz ciągów pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KGP, KG, KL, KD, KP, KX,**

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

§ 3.1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu o którym mowa w §1, ust.2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) lokalizacja zieleni o funkcji estetycznej i izolacyjnej,
- 5) granice ciągów komunikacji wewnętrznej,
- 6) budynki do wyburzenia,
- 7) ściany pełne budynków (bez otworów okiennych i drzwiowych),
- 8) tereny otwarte (nieogrodzone).

§ 4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, w stosunku do terenów o których mowa w § 2, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, należy określać wg zasad ustalonych w rozdziałach 1 i 2, z uwzględnieniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej określonych w rozdziale 3 oraz ogólnych zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego określonych w rozdziale 4.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) **działalność o ograniczonej uciążliwości** – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko wynika bezpośrednio z przepisów szczególnych,
 - b) pozostałych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli z raportu oddziaływania na środowisko wynika, że mogą pogorszyć stan środowiska na terenach z funkcją mieszkaniową [MN, MW, MU, 1UKhi(MN,MW) lub wpływając niekorzystnie na jakość wód podziemnych;
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, z wykluczeniem przedsięwzięć wymagających:
 - a) instalacji, których eksploatacja może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, w szczególności przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu poza lokalem w którym działalność jest prowadzona, określonych w przepisach szczególnych,

- b) urządzeń mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, np.: place składowe, wiaty itp.),
- c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t;
- 5) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
- 6) **zabudowa jednorodzinna** - budynki mieszkalne z jednym lokalem mieszkalnym realizowane w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz budynki mieszkalne wolnostojące do 2 lokali mieszkalnych;
- 7) **rzemiosło** – małe zakłady rzemieślnicze usługowe i wytwórcze do 5 osób pełnozatrudnionych;
- 8) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 9) **budynki podstawowe (zabudowa podstawowa)** – budynki o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 10) **obiekty towarzyszące** – budynki i urządzenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z zabudową podstawową;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy lub placu, mierzoną do zasadniczej ściany budynku;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy lub placu, mierzoną do zasadniczej ściany budynku - linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 13) **przebudowa** – również odbudowa, rozbudowa i nadbudowa;
- 14) **kondygnacje** – kondygnacje nadziemne.

DZIAŁ II Przepisy szczególne

ROZDZIAŁ 1 Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Wyznacza się tereny przemysłowo-składowe – 1P/S, 2P/S, 3P/S, 4P/S, 5P/S – z przeznaczeniem:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zakłady produkcyjne, warsztaty usługowe, bazy budowlane, transportowe oraz magazyny i składy z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszcza się usługi komercyjne:
 - a) *biurowe, handlu i gastronomii w obiektach dostępnych bezpośrednio z istniejących i planowanych ulic i placów,*
 - b) *handlowo – wystawiennicze - na terenach 4 P/S i 5 P/S,*
 - c) *inną działalność komercyjną.*
- 3) *wyklucza się funkcję mieszkaniową;*
- 4) *działalność na terenach 1P/S, 3 P/S i 5 P/S powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości, na terenach 2P/S i 4 P/S – kryteriom działalności nieuciążliwej.*

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących i planowanych ulic. Nowe wjazdy z ulicy Gogolińskiej lokalizować zgodnie z ustaleniami rysunku zmiany planu; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne lokalizacje – za zgodą zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem:

- a) zapewnienia dojazdów do działek budowlanych oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działki budowlanej oraz zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
- b) wykazania w koncepcji programowo-przestrzennej możliwości zabudowy i zagospodarowania nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 - przyzwolenie nie dotyczy budynków do wyburzenia, oznaczonych na rysunku zmiany planu;
- 4) przedsięwzięcia o których mowa w pkt 3, w przypadku obiektów usytuowanych w odległości od granic działki lub zabudowy sąsiedniej niezgodnej z przepisami szczególnymi wymagają uzgodnienia z Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej w Opolu;
- 5) należy, ze względów ochrony przeciwpożarowej, wykonać pełne ściany w budynkach, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu. W przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu, nową zabudowę należy sytuować w odległości od ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy KGw a linią zabudowy należy urządzić, poza niezbędnymi wjazdami, dojazdami i parkingami, zieleni bez trwałych nasadzeń (pas ten stanowi rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy);
- 8) w granicach działek budowlanych należy urządzić:
 - a) parkingi dla pracowników,
 - b) w przypadku funkcji usługowej – ogólnodostępne parkingi dla klientów z ilością miejsc postojowych co najmniej 3/100m² użytkowej powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 3; wymagana ilość miejsc postojowych nie obowiązuje na terenie 3 P/S,
 - c) zieleni izolacyjną i ozdobną, w tym obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku zmiany planu;
- 9) w granicach terenu 3P/S - urządzenia o których mowa w pkt 7 należy lokalizować na terenie oznaczonym jako otwarty (nie ogrodzony), z uwzględnieniem trasy ruchu pieszego – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 10) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) produkcyjnych i magazynowych – do 12 m; dopuszcza się obiekty wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.
 - b) socjalno - administracyjnych i biurowych – do pięciu kondygnacji,
 - c) towarzyszących – jedna kondygnacja.

§ 7.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych handlu i innych –1UKhi (MN,MW) z przeznaczeniem:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa handlu z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą oraz innych usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z obsługą ludności, np.: gastronomii, biurowych, hotelowych oraz rzemiosła usługowego z wykluczeniem usług samochodowych;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej oraz łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z ulic 1KDg (ulica Sosnowa) i 3KDg;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dojazdów do działek budowlanych oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działki budowlanej i zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wykazania w koncepcji programowo-przestrzennej możliwości zabudowy i zagospodarowania nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) na terenie zadrzewionym należy co najmniej 60% powierzchni terenu pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną a zabudowę lokalizować zachowując możliwie największą ilość drzew;
- 5) w granicach działek budowlanych należy urządzić:
 - a) ogólnodostępne parkingi dla klientów z ilością miejsc postojowych co najmniej 3/100m² użytkowej powierzchni usługowej,
 - b) parkingi dla pracowników,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej - miejsca postojowe dla mieszkańców, przyjmując co najmniej 1,5 m.p./1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe w budynkach mieszkalnych; wyklucza się lokalizację nowych garaży, stanowiących samodzielne obiekty budowlane;
- 6) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych – do dwóch kondygnacji, nie wliczając poddaszy, które można wykorzystać na cele użytkowe,
 - b) towarzyszących – jedna kondygnacja;
- 7) architektura budynków towarzyszących powinna harmonizować z architekturą budynków podstawowych.

§ 8.1. Wyznacza się tereny usług publicznych i komercyjnych - **2UPKah,** **4UPKaf** - z przeznaczeniem pod zabudowę usługową administracji, bankowości, handlu detalicznego i gastronomii oraz nauki i oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej i innych o charakterze biurowym, z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących ulic - zakazuje się lokalizowania nowych wjazdów z ulicy Opolskiej i Gogolińskiej;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem:
 - a) bezpośrednich wjazdów na działki budowlane, zgodnie z pkt 1 oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działki budowlanej i zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wykazania w koncepcji programowo-przestrzennej możliwości zabudowy i zagospodarowania nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu - przyzwolenie nie dotyczy budynku do wyburzenia, oznaczonego na rysunku zmiany planu;

- 4) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu. W przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu, nową zabudowę należy sytuować w odległości od ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w pasach terenów stanowiących rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulic KGPK i KGW nie należy sytuować urządzeń ani wprowadzać nowych trwałych nasadzeń mogących utrudnić przyszłe poszerzenie;
- 6) w granicach działek budowlanych należy urządzić:
 - a) ogólnodostępne parkingi dla klientów z ilością miejsc postojowych co najmniej 3/100m² użytkowej powierzchni usługowej; w rozliczeniu można uwzględnić miejsca postojowe na parkingach istniejących na sąsiednich działkach, za zgodą ich właścicieli,
 - b) parkingi dla pracowników, z możliwością jak w lit. a,
 - c) zieleń ozdobną na nieutwardzonych powierzchniach terenów;
- 7) urządzenia o których mowa w pkt 6 należy lokalizować w pierwszej kolejności na terenach oznaczonych jako otwarte (nie ogrodzone), z uwzględnieniem tras ruchu pieszego – zgodnie z ustaleniami rysunku zmiany planu;
- 8) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) usługowych – do pięciu kondygnacji,
 - b) towarzyszących – jedna kondygnacja.

§ 9.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych z zielenią - **3UKhg** z - przeznaczeniem pod obiekt usług podstawowych służących obsłudze mieszkańców: handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła usługowego odpowiadającego kryteriom działalności nieuciążliwej, z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących ulic;
- 2) obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu; w przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu, nową zabudowę lokalizować w odległości od ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) należy co najmniej 60% powierzchni terenu pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną a zabudowę lokalizować zachowując możliwie największą ilość drzew;
- 4) w granicach terenu należy urządzić:
 - a) ogólnodostępny parking dla klientów z ilością miejsc postojowych co najmniej 3/100m² użytkowej powierzchni usługowej,
 - b) parking dla pracowników;
- 5) wysokość budynku usługowego – jedna kondygnacja;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków towarzyszących oraz nowych tymczasowych obiektów handlowych.

§ 10.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych **5UKhp** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową z obiektem handlowo-usługowym o powierzchni sprzedażowej nie mniejszej niż 1500m², obiektami związanymi z obsługą ruchu samochodowego, w tym stacją paliw i innymi nieuciążliwymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą; wyklucza się usługi hotelowe, wypoczynkowe i sportowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z ulicy Strzelców Bytomskich i planowanej ulicy 2KDg od strony terenu 1KP. W szczególnie uzasadnionym przypadku dopuszcza się wjazd z planowanej ulicy 2KDg od strony terenu 2P/S.
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem:
 - a) bezpośrednich wjazdów na działki budowlane, zgodnie z pkt 1 oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działki budowlanej i zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wykazania w koncepcji programowo-przestrzennej możliwości zabudowy i zagospodarowania nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu; przyzwolenie nie dotyczy budynku do wyburzenia, oznaczonego na rysunku zmiany planu;
- 4) nową zabudowę należy sytuować w odległości od ulic zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 5) w granicach działek budowlanych należy urządzić:
 - a) ogólnodostępne parkingi dla klientów z ilością miejsc postojowych co najmniej 3/100m² użytkowej powierzchni usługowej,
 - b) parkingi dla pracowników,
 - c) zieleni ozdobną na nieutwardzonych powierzchniach terenów;
- 6) urządzenia o których mowa w pkt 5 zaleca się lokalizować w pierwszej kolejności na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu jako otwarte (nie ogrodzone); w uzasadnionym wypadku dopuszcza się inny sposób zagospodarowania terenu np. poprzez jego zabudowę.
- 7) wysokość budynków:
 - a) handlowo – usługowego i usługowych - jedna kondygnacja,
 - b) socjalno – administracyjnych – do trzech kondygnacji; dotyczy również części socjalno-administracyjnych przy budynkach o których mowa w lit.a,
 - c) towarzyszących – jedna kondygnacja;
- 8) architektura budynków towarzyszących powinna harmonizować z architekturą budynków podstawowych.

3. W projekcie stacji paliw należy zastosować rozwiązanie techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

§ 11.1. Wyznacza się teren usług publicznych oświaty i sportu - **2Upos** - z przeznaczeniem pod obiekty szkolne z urządzeniami sportowymi oraz obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą; dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie w postaci mieszkań służbowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) istniejąca zabudowa oraz urządzenia sportowe mogą podlegać modernizacji, rozbudowie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) co najmniej 40% powierzchni terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu. W przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu, nową zabudowę należy sytuować w odległości od ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 4) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) usługowych - do dwóch kondygnacji,
 - b) towarzyszących – jedna kondygnacja;
- 5) architektura budynków towarzyszących powinna harmonizować z architekturą budynków podstawowych.

§ 12.1. Wyznacza się teren mieszkaniowo – usługowy z zielenią – **1MU** - z przeznaczeniem pod zabudowę usługową służącą obsłudze ludności, w tym usług publicznych i komercyjnych: handlu detalicznego i gastronomii, biurowych, nauki i oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, hotelowych i turystycznych, rzemiosła usługowego nie kolidującego z funkcją mieszkaniową oraz – uzupełniająco lub alternatywnie – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą; dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z ulicy Sosnowej oraz dróg wewnętrznych 2KDww; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nowe wjazdy z ulicy Opolskiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dojazdów do działek budowlanych oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działki budowlanej oraz zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wykazania w koncepcji programowo-przestrzennej możliwości zabudowy i zagospodarowania nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 4) obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu; w przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu, nową zabudowę należy sytuować w odległości od dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Opolskiej a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, należy urządzić zieleń izolacyjną, wykorzystując przydatną do tego celu zieleń istniejącą;
- 6) w pasie terenu stanowiącym rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy KGPK nie należy sytuować urządzeń ani wprowadzić nowych trwałych nasadzeń mogących utrudnić przyszłe poszerzenie; możliwa lokalizacja ekranów akustycznych;
- 7) na terenie zadrzewionym należy - w granicach każdej działki budowlanej - co najmniej 60% powierzchni terenu pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną a zabudowę lokalizować zachowując możliwie największą ilość drzew;
- 8) w granicach działek budowlanych należy urządzić:
 - a) ogólnodostępne parkingi dla klientów z ilością miejsc postojowych co najmniej 3/100m² użytkowej powierzchni usługowej,
 - b) parkingi dla pracowników,
 - c) miejsca postojowe dla mieszkańców, przyjmując co najmniej 1,5 m.p./1 mieszkanie; w rozliczeniu miejsc postojowych uwzględnia się miejsca garażowe w budynkach mieszkalnych i w garażach stanowiących samodzielne obiekty budowlane;
- 9) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

- a) usługowych mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – do pięciu kondygnacji,
- b) towarzyszących – jedna kondygnacja.

§ 13.1. Wyznacza się tereny mieszkaniowo – usługowe – **2MU, 3MU, 4MU, 5MU** - z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz działalność gospodarczą (usługową i wytwórczą) - na wydzielonych działkach lub na działkach z zabudową mieszkaniową; działalność gospodarcza na terenie 3MU i 5MU powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej, na terenach 2MU i 4MU - kryteriom działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących ulic.
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem:
 - a) bezpośrednich wjazdów na działki budowlane, zgodnie z pkt 1 oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działki budowlanej i zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wykazania w koncepcji programowo-przestrzennej możliwości zabudowy i zagospodarowania nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem § 26.
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu. W przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu, nową zabudowę należy sytuować w odległości od ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej. Możliwa lokalizacja miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6.
- 6) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) w granicach działek mieszkaniowych - min. 2/1mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) w granicach działek mieszkaniowo – usługowych – min. 2/1mieszkanie, nie wliczając miejsc garażowych,
 - c) w granicach działek usługowych - co najmniej 3,
- 7) powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na terenie 2MU należy co najmniej 60% powierzchni zadrzewionej pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną a zabudowę lokalizować zachowując możliwie największą ilość drzew;
- 9) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) nie wymienionych w lit. b – do dwóch kondygnacji nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe; poziom posadzki parteru na wysokości max. 90 cm n.p.t.,
 - b) produkcyjnych i towarzyszących - jedna kondygnacja; wysokość pomieszczeń max. 3m, chyba, że ze względów technologicznych lub sanitarnych wymagana jest większa. Poziom posadzki parteru na wysokości max. 30 cm n.p.t.;

- 10) architektura nowych budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą oraz towarzyszących powinna harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych.

§ 14.1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej - **1MN,2MN** - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą; dopuszcza się w budynkach mieszkalnych działalność gospodarczą (usługową i wytwórczą) nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej na powierzchni określonej w przepisach szczególnych.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy :

- 1) wjazdy na działki z ulic: Strzelców Bytomskich i planowanej 3KLg oraz planowanych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy ustalone na rysunku zmiany planu;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej. Możliwa lokalizacja miejsc postojowych o których mowa w pkt 6;
- 6) w granicach działek należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/1mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe;
- 7) w granicach działek dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego wliczając garaż wolnostojący; ograniczenie dotyczy lokalizowania nowych budynków;
- 8) powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 50% powierzchni działki; ograniczenie obowiązuje w przypadku lokalizowania nowych obiektów i urządzeń;
- 9) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe; poziom posadzki parteru na wysokości max 90 cm n.p.t.,
 - b) gospodarczych - jedna kondygnacja; wysokość pomieszczeń max 3m, poziom posadzki parteru na wysokości max 30 cm n.p.t.;
- 10) dachy w nowych budynkach mieszkalnych na terenie 2MN – wysokie, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy. Układ podstawowej linii kalenicy – zgodnie z ustaleniami rysunku zmiany planu;
- 11) architektura budynków towarzyszących powinna nawiązywać do architektury budynków mieszkalnych.

§ 15.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **1MW** - z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji oraz uzupełnianiu o urządzenia podnoszące standard i walory użytkowe terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków; zakaz nie dotyczy adaptacji istniejących poddaszy na cele mieszkaniowe,
 - b) lokalizacji nowych garaży,
 - c) lokalizacji urządzeń nie związanych z wypoczynkiem i rekreacją na terenach zieleni pokazanej na rysunku zmiany planu;
- 3) na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Opolskiej a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, należy urządzić zieleni izolacyjną, wykorzystując przydatną do tego celu zieleni istniejącą;
 - 4) w pasie terenu stanowiącym rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy KGPK nie należy sytuować urządzeń ani wprowadzić nowych trwałych nasadzeń mogących utrudnić przyszłe poszerzenie ulicy. Możliwa lokalizacja ekranów akustycznych.

§ 16.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zieleni – **2MW** - z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą; dopuszcza się zabudowę jednorodzinna jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej na powierzchni nie przekraczającej 25% całkowitej powierzchni terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) należy co najmniej 60% powierzchni terenu pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną, a zabudowę lokalizować zachowując możliwie największą ilość drzew;
- 2) zabudowę realizować w oparciu o projekt zagospodarowania obejmujący cały teren z kompleksowym uwzględnieniem infrastruktury;
- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ścieżki pieszo – rowerowe o trasach zbliżonych do ustalonych na rysunku zmiany planu;
- 4) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji;
- 5) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej małymi domami mieszkalnymi (z 3 - 4 lokalami mieszkalnymi) i zabudowę jednorodzinna zwartą (szeregową, atrialną) - w sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN;
- 6) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu o którym mowa w pkt 2, pod warunkiem zapewnienia dojazdów do działek budowlanych oraz zachowania odległości budynków i urządzeń terenowych od granic działek budowlanych oraz zabudowy sąsiedniej zgodnie przepisami szczególnymi z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

§ 17.1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej – **ZP** - z przeznaczeniem na park osiedlowy z urządzeniami towarzyszącymi; dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) urządzić park typu leśnego adaptując istniejącą wartościową zieleni i uzupełniając ją, wykorzystując gatunki zgodnie z siedliskiem;
- 2) w zagospodarowaniu parku uwzględnić ścieżkę pieszo – rowerową o trasie zbliżonej do ustalonej na rysunku zmiany planu.

§ 18.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej – **1Z, 2Z, 3Z** - z przeznaczeniem na zieleni o funkcji estetycznej i izolacyjnej.

2. Dla terenu 1Z ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować istniejące zadrzewienia;
 - 2) pozostały teren zalesić lub, alternatywnie, urządzić skwer z zielenią o charakterze ozdobnym;
 - 3) urządzić ścieżkę pieszą szerokości min. 2 m., zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2Z realizowany jest dostęp do drogi publicznej dla terenów 4P/S i 5P/S. Dla terenu 2Z ustala się zachowanie istniejących wjazdów na tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 4P/S i 5P/S. Dopuszcza się realizację nowych wjazdów w uzgodnieniu z Zarządcą drogi oznaczonej symbolem KGw.
4. Dla terenu 3Z ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) należy urządzić zieleń niską bez trwałych nasadzeń oraz wydzielić ścieżkę pieszo-rowerową;
 - 2) docelowo dopuszcza się realizację ulicy 3KLg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi KGPK.

§ 19.1. Wyznacza się teren placu publicznego z zielenią **1KP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) należy zachować istniejący starodrzew; dopuszcza się wycinkę drzew tylko w ramach niezbędnych prac pielęgnacyjnych;
 - 2) istniejące parkingi mogą podlegać modernizacji bez prawa rozbudowy;
 - 3) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszej szerokości 2-3m, o trasie zbliżonej do ustalonej na rysunku zmiany planu, z zastrzeżeniem pkt 1;
 - 4) w pasie terenu stanowiącym rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy KGw nie należy sytuować urządzeń ani wprowadzać nowych trwałych nasadzeń mogących utrudnić przyszłe poszerzenie.

§ 20.1. Wyznacza się teren placu publicznego - **2KP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 należy wydzielić plac manewrowy o pow. min. 20x20m w miejscu określonym na rysunku zmiany planu, o nawierzchni przeznaczonej dla ruchu pojazdów ciężkich.

§ 21.1. Wyznacza się teren urządzeń komunikacji samochodowej - **KS** - z docelowym przeznaczeniem na ulicę KDg łączącą, istniejące odcinki ulicy Sosnowej oraz na parkingi z zielenią towarzyszącą.

2. Przepis § 27 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 2

Zasady rozwoju sieci drogowej

§ 22. Wyznacza się pasy komunikacji samochodowej i pieszej:

- 1) **ulicę klasy głównej ruchu przyspieszonego – KGPK**
– odcinek ulicy Opolskiej w ciągu drogi krajowej Nr 94;
 - szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 20 m); rezerwuje się pas terenu pod przyszłe poszerzenie ulicy do wymaganej szerokości 30m;
- 2) **ulicę klasy głównej - KGw**
– odcinek ulicy Gogolińskiej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 409;

- szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 15 - 25 m); rezerwuje się pas terenu pod przyszłe poszerzenie ulicy do wymaganej szerokości 25m;
- 3) **ulice klasy lokalnej:**
- a) **1KLg** – odcinek ulicy Sosnowej w ciągu drogi gminnej;
 - szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 12 m)
 - b) **2KLg** – odcinek ulicy Strzelców Bytomskich w ciągu drogi gminnej;
 - szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 12 m);
 - d) **3KLg** – odcinek ulicy Fabrycznej i planowany odcinek na przedłużeniu ulicy Fabrycznej (droga gminna);
 - szerokość pasa drogowego:
 - na odcinku planowanym - min. 12 m,
 - na odcinku ulicy Fabrycznej – istniejąca (ok. 10m);
- 4) **ulice klasy dojazdowej** (g – gminne, ww – wewnętrzne):
- a) **1KDg** – odcinki ulicy Sosnowej na terenie osiedla;
 - szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 10 m)
 - b) **2KDg, 3KDg** – planowane ulice obsługujące tereny produkcyjno-składowo-usługowe;
 - szerokość pasa drogowego ulicy 2KDg – 10 m,
 - szerokość pasa drogowego ulicy 3KDg – 8 m,
 - c) **1KDww** – istniejące ulice osiedlowe;
 - szerokość pasa drogowego – istniejąca, z możliwością poszerzenia zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 5) **ciągi pieszo jezdne - KXg, KXww**
- istniejące i planowane ciągi komunikacji pieszej i samochodowej obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej: g – gminne, ww – wewnętrzne.
 - szerokość pasa drogowego – min. 5m;
 - w pasach drogowych ciągów nie wyodrębnia się jezdni i chodników; dopuszcza się rozróżnienie pasów ruchu pieszego i samochodowego kolorem i fakturą nawierzchni przyjmując:
 - szerokość pasa jezdni – min. 3m
 - szerokość pasa ruchu pieszego – min 1,5m;
- 6) **drogi wewnętrzne:**
- a) **2KDww** – drogi dojazdowe do działek budowlanych,
 - b) **1KPww, 2KPww** – pożarowe (droga 2KPww na terenie 2P/S jest drogą postulowaną, nieobowiązującą);
 - dla dróg wewnętrznych obowiązują parametry co najmniej jak dla dróg pożarowych, określone w przepisach szczególnych z zastrzeżeniem § 23 pkt 5, 6.

§ 23.1. W liniach rozgraniczających ulic, o których mowa w § 22 pkt. 1, 2 3, 4, poza jezdnią i chodnikami, należy urządzić zieleń uliczną oraz, stosownie do potrzeb, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, zatoki postojowe oraz ekrany akustyczne o których mowa w pkt 2.

2. W pasie drogowym ulicy KGPK (istniejącym lub przyszłym) należy ustawić ekrany akustyczne na granicy z terenami 1MW i 1MU, jeśli z przeglądu ekologicznego, o którym mowa w § 25 ust.1, wynika, że występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu.

3. Na ulicach KGPK, KGw i 3KLg należy, a na ulicach 1KLg i 2KLg zaleca się urządzenie ścieżek rowerowych.
4. W liniach rozgraniczających ulic zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - 1) urządzeń technicznych dróg i związanym z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
5. Przewidziany na rysunku zmiany plany plac do zawracania na zakończeniu drogi pożarowej 1KPww wymaga na etapie projektu technicznego uzgodnienia z Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej w Opolu. Ustalenie nie obowiązuje w przypadku realizacji drogi 2 KPww.
6. Na zakończeniach nieprzelotowych ulic 1 KDg i 3 KDg oraz ciągu pieszo jezdni KXww należy urządzić place do zawracania o powierzchni, co najmniej 12,5x12,5m. Dla ulicy 1 KDg (Sosnowej) rozwiązanie to należy traktować jako czasowe, tj. do czasu zrealizowania ulicy, o której mowa w § 21 ust.1.
7. W przypadku nieprzelotowych dróg wewnętrznych 2KDww warunki do przejazdu lub zawracania pojazdów należy, w miarę potrzeby, zapewnić w granicach działek budowlanych obsługiwanych przez te drogi.
8. Drogi wewnętrzne mogą być własnością użytkowników lub gminy.

ROZDZIAŁ 3

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 24.1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową dla celów bytowych i grzewczych, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

- 1) **zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej sieci wodociągowej; na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej;
- 2) **odprowadzenie ścieków:**
 - a) sanitarnych i technologicznych – poprzez sieć kanalizacji sanitarnej - do komunalnej oczyszczalni ścieków.
 - b) wód opadowych i roztopowych – do istniejących systemów kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - c) ścieki technologiczne oraz wody opadowe i roztopowe, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, należy przed odprowadzeniem ich do systemów kanalizacyjnych, podczyścić w urządzeniach zakładowych;
 - d) na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej;
- 3) **zaopatrzenie w gaz** – z istniejącej sieci rozdzielczej gazu; w miarę potrzeb możliwa realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej;
- 4) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącej sieci rozdzielczej ZE, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2.

Dla potrzeb planowanej zabudowy wymagana jest rozbudowa podstawowych ciągów liniowych 15 kV poprzez włączenie nowych, stacji 15/ 0,4 kV; lokalizacje planowanych stacji transformatorowych, wskazane na rysunku

- zmiany planu są orientacyjne i wymagają uściślenia na etapie projektu technicznego;
- 5) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową;
 - 6) **zaopatrzenie w energię ciepłą** – z istniejącej miejskiej sieci ciepłej. Na terenach zabudowy jednorodzinnej oraz przemysłowo-składowych i usługowych, położonych poza zasięgiem sieci, dopuszcza się indywidualne źródła ciepła.
2. Dla sieci, o których mowa w ust.1 ustala się dodatkowo:
- 1) nowe sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych ulic, ciągów pieszo jezdnych i dróg wewnętrznych, w uzgodnieniu – odpowiednio - z zarządcą lub właścicielem drogi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i związanych z nimi urządzeń poza terenami o których mowa w pkt. 1:
 - a) jeśli lokalizacja ta jest uwzględniona na rysunku zmiany planu,
 - b) w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela (użytkownika wie-czystego) nieruchomości.
3. Na terenach 1-5 P/S, 3MU, 4UKa,f i 5UKpi dopuszcza się:
- 1) przebudowę istniejących sieci rozdzielczych wodnej i kanalizacyjnych w celu dostosowania do potrzeb nowych zakładów,
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci rozdzielczej byłego zakładu, pod warunkiem doprowadzenia jej do zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi.
4. **Usuwanie odpadów:**
- 1) komunalnych – do odpowiednio przystosowanych do tego celu pojemników lub kontenerów i na komunalne składowisko;
 - 2) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie ustawy o odpadach.

ROZDZIAŁ 4

Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 25.1. Istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się indywidualne źródła ciepła, zaleca się w nowych i modernizowanych obiektach stosowanie urządzeń grzewczych na paliwa płynne lub gazowe lub urządzeń elektrycznych.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach szczególnych przyjmując wartości:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 1MW, 2MW, 1MU, 1Ukhi(MN,MW) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenów 2-5MU – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej z rzemiosłem,
 - d) dla terenu UPo – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje w granicach w/w terenów i na granicy tych terenów.

§ 26.1. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej w rejonie stanowiska archeologicznego.

2. Prace ziemne podejmowane w strefie obserwacji archeologicznej należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27. Do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, tereny i obiekty należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 28. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

2MN	- 6%
UK, UPK	- 12%
P/S	- 12%

dla pozostałych terenów – 0%

§ 29. *Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie zatwierdzony Uchwałą Nr V/21/94 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 29 września 1994 r. (Dz.Urz.Woj.Opol. nr25/94 poz. 217) w części objętej niniejszą uchwałą.*

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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