

UCHWAŁA NR VIII/114/03

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 marca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie - Adamowice.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz. 124 i Nr 100 poz. 1085) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dotyczącej terenu w rejonie Adamowic.

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, dotycząca terenu w rejonie Adamowic, obejmuje obszar miasta zawarty pomiędzy ulicami: 1-go Maja, Powstańców Śląskich, Dworcową i linią kolejową nr 132.

2. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny działalności produkcyjnej i składowej oznaczone na rysunku planu symbolem **P/S**,
- 2) teren działalności gospodarczej wielobranżowej (produkcyjnej, składowej i usługowej komercyjnej), oznaczony na rysunku planu symbolem **P/S/UK**,
- 3) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, w tym: usług oświaty (**o**), usług sportu (**s**), administracji (**a**),
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- 5) tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**,
- 6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 10) teren ogrodów oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**,
- 11) tereny ulic i dróg wewnętrznych ogólnodostępnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KG, KL, KD, KW, 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 planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 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 2 i 3, z uwzględnieniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej określonych w rozdziale 4 oraz ogólnych zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego określonych w rozdziale 5.

§ 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 niepowodująca 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, MP, MU) lub wpłynąć niekorzystnie na jakość wód podziemnych.
- 3) **Działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza niepowodująca 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 i dopuszczalnego poziomu substancji zapachowych, poza lokalem w którym działalność jest prowadzona,
 - b) urządzeń mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, np.: place składowe, postojowe, 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 dowolnej formie t.j. wolnostojącej lub bliźniaczej oraz budynki mieszkalne wolnostojące do 2 lokali mieszkalnych.
- 7) **Rzemiosło (zabudowa rzemieślnicza)** – małe zakłady rzemieślnicze usługowe i wytwórcze do 5 osób pełnozatrudnionych z mieszkaniem właściciela.
- 8) **Zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe.
- 9) **Budynki podstawowe (zabudowa podstawowa)** – budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.
- 10) **Obiekty towarzyszące** – budynki i urządzenia gospodarcze i techniczne związane z zabudową podstawową.
- 11) **Linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi, mierzoną do zasadniczej ściany budynku.
- 12) **Linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi, mierzoną do zasadniczej ściany budynku. Linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących.
- 13) **Przebudowa** – również rozbudowa i nadbudowa.
- 14) **Kondygnacje** – kondygnacje nadziemne.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. 1) Wyznacza się tereny działalności produkcyjnej i składowej – **1P/S, 2P/S, 3P/S**. z przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne, budowlane, transportowe, warsztaty, magazyny i składy, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2) Działalność na terenach, o których mowa w pkt 1 powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.

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

- 1) Wjazdy z istniejących ulic, istniejącej drogi wewnętrznej 1KW i terenu 1Z.
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne terenów, pod warunkiem
 - a) zapewnienia dojazdu do wszystkich nieruchomości z istniejących ulic bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych; na rysunku planu pokazano proponowany przebieg drogi wewnętrznej obsługującej teren 2P/S.
 - b) zachowania odległości projektowanych granic nieruchomości od istniejącej zabudowy nie mniejszej niż ustalają przepisy szczególne.
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt 4.
- 4) W przypadku istniejących zbiorników paliw płynnych, przy przedsięwzięciach, o których mowa w pkt 3 należy zastosować rozwiązanie techniczne zapewniające pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych. Przepisy § 21 ust.1 stosuje się odpowiednio.

- 5) W granicach terenów zakładów należy urządzić parkingi dla pracowników oraz zieleń izolacyjną, w tym obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku planu.
- 6) Dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 12,5 m - mierząc od osi ulicy 2KGp,
 - b) 11 m - mierząc od osi ulicy 2KLp,
 - c) 8 m – mierząc od istniejącej krawędzi jezdni ulicy 1KLp,
 - d) 5 m – mierząc od linii rozgraniczającej drogi 1KW.
- 7) Na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą ulic 2KGp i 2KLp a linią zabudowy należy urządzić zieleń bez trwałych nasadzeń (tereny te stanowią rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulic).
- 8) Wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) obiekty produkcyjne i magazynowe – do 10 m; dopuszcza się obiekty wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.
 - b) budynki towarzyszące – do trzech kondygnacji.

§ 7. 1. 1) Wyznacza się teren działalności produkcyjnej i składowej – **2P/S** z przeznaczeniem pod magazyny i składy oraz zakłady produkcyjne i produkcyjno - usługowe, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

- 2) Dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne uzupełniające funkcję podstawową – handlu, małej gastronomii, finansowe i inne biurowe na max 25% powierzchni terenu,
 - b) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Działalność na terenie, o którym mowa pkt 1 powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej.

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

- 1) Wjazdy z istniejących ulic.
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne terenu pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości jak w ust.1.
 - b) zachowania odległości projektowanych granic nieruchomości od istniejącej zabudowy nie mniejszej niż ustalają przepisy szczególne.
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.
- 4) W granicach terenu należy urządzić parkingi dla pracowników i klientów.
- 5) Dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 12,5 m - mierząc od osi ulicy 1KGp,
 - b) 8 m – mierząc od istniejącej krawędzi jezdni ulicy 1KLp,
- 6) Na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 1KGp a linią zabudowy należy urządzić zieleń bez trwałych nasadzeń (teren ten stanowi rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy).
- 7) Wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) obiekty produkcyjne i magazynowe – jedna kondygnacja,
 - b) budynki mieszkalne, usługowe i towarzyszące – do trzech kondygnacji .

§ 8. 1. 1) Wyznacza się teren działalności gospodarczej wielobranżowej - **P/S/UK** z przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, magazyny i składy, warsztaty oraz obiekty handlowe - z wyłączeniem sklepów spożywczych, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2) Działalność na terenie, o którym mowa w pkt 1 powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej.

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

- 1) Wjazdy z istniejącej ulicy.
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne terenu pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dojazdu do wszystkich nieruchomości z istniejącej ulicy bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych; na rysunku planu pokazano proponowany przebieg drogi wewnętrznej,
 - b) zachowania odległości projektowanych granic nieruchomości od istniejącej zabudowy nie mniejszej niż ustalają przepisy szczególne.
- 3) W granicach terenu należy urządzić parkingi dla pracowników i klientów oraz zieleni towarzyszącą na min. 20% powierzchni terenu, wliczając istniejące zadrzewienie.
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 12,5 m - mierząc od osi ulicy 2KGp.
- 5) Na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 2KGp a linią zabudowy należy urządzić zieleni bez trwałych nasadzeń (teren ten stanowi rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy).
- 6) Wysokość zabudowy:
 - b) obiekty produkcyjne i magazynowe – do 10 m; dopuszcza się obiekty wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.
 - c) budynki towarzyszące – do trzech kondygnacji .
- 7) Istniejące w granicach terenu grunty zdewastowane należy zrehabilitować; zalecany kierunek rekultywacji – zieleni urządzona.

§ 9. 1. 1) Wyznacza się teren usług publicznych **1UPa(UK,MP)** z przeznaczeniem pod obiekty usług administracji oraz kultury, ochrony zdrowia, usług socjalnych i itp., z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2) Dopuszcza się usługi komercyjne o charakterze biurowym oraz - w zachodniej, niezabudowanej części terenu z wjazdem z ulicy KDg - inne usługi komercyjne nieuciążliwe, niekolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu lub – alternatywnie – zabudowę rzemieślniczą.

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

- 1) Wjazdy z ulic istniejącej i planowanej.
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne terenu pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości jak w ust.1.
 - b) zachowania odległości projektowanych granic nieruchomości od istniejącej zabudowy nie mniejszej niż ustalają przepisy szczególne.
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.

- 4) W granicach terenu należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego obiektów usługowych oraz zieleń towarzyszącą na min 30 % powierzchni terenu.
- 5) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 12,5 m - mierząc od osi ulicy 1KGp,
 - b) 5 m – mierząc od linii rozgraniczającej ulicy KDg.
- 6) Na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 1KGp a linią zabudowy należy urządzić zieleń bez trwałych nasadzeń (teren ten stanowi rezerwę pod przyszłe poszerzenie ulicy).
- 7) Wysokość zabudowy:
 - a) podstawowej – do trzech kondygnacji,
 - b) towarzyszącej – jedna kondygnacja; wysokość pomieszczeń max. 3m, poziom posadzki parteru na wysokości max. 30 cm n.p.t.
- 8) Architektura budynków towarzyszących powinna harmonizować z architekturą budynków podstawowych.

§ 10. 1. 1) Wyznacza się teren usług publicznych - **2UPo** z przeznaczeniem pod usługi oświaty, nauki, kultury z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2) 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) Istniejący budynek szkoły może podlegać modernizacji i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem warunków § 23 ust.3.
- 2) Istniejące obiekty towarzyszące mogą podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie oraz uzupełnianiu z zachowaniem warunków § 23 ust.2. Wysokość zabudowy towarzyszącej – jedna kondygnacja; wysokości pomieszczeń max. 3m, poziom posadzki parteru na wysokości max. 30 cm n.p.t.
- 3) W granicach terenu należy urządzić zieleń towarzyszącą na min 30% powierzchni terenu.

§ 11. 1. Wyznacza się teren usług publicznych – **3UPs** z przeznaczeniem na przyszkolne, terenowe urządzenia sportowe z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

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

- 1) Wjazd z ulicy 2KLp przez teren 1MU.
- 2) W granicach terenu należy urządzić boisko przyszkolne z urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleń towarzyszącą, w tym obowiązkowo izolacyjną w miejscu wskazanym na rysunku planu.

§ 12. 1. 1) Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – **1MU,2MU** z przeznaczeniem pod obiekty usługowe niekolidujące z funkcją mieszkaniową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej.

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

- 1) Wjazdy z istniejących ulic i terenu 1Z.
- 2) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.
- 3) Dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 11 m - mierząc od osi ulicy 2KLp,
 - b) 17,5 m – mierząc od osi ulicy 1KGp.
- 4) Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z zastrzeżeniem pkt 5. Możliwa lokalizacja miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6.
- 5) W pasach terenów rezerwowanych pod przyszłe poszerzenie ulic, wyznaczonych na rysunku planu, należy urządzić zieleń bez trwałych nasadzeń.
- 6) Należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) w granicach działek z zabudową jednorodziną - min. 2 /mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) w granicach działek mieszkaniowo – usługowych – min. 2/mieszkanie, nie wliczając miejsc garażowych,
 - c) w granicach działek usługowych - odpowiednio do programu użytkowego obiektów usługowych.
- 7) Powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 70% powierzchni działki.
- 8) Wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) podstawowych – do dwóch kondygnacji nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych; poziom posadzki parteru na wysokości max. 90 cm n.p.t.,
 - b) towarzyszących - jedna kondygnacja; wysokość pomieszczeń max. 3m, poziom posadzki parteru na wysokości max. 30 cm n.p.t..
- 9) Architektura budynków towarzyszących powinna nawiązywać do architektury budynków o funkcji podstawowej.

§ 13. 1. 1) Wyznacza się tereny zabudowy rzemieślniczej - **1MP,2MP,3MP** z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

- 2) Działalność rzemieślnicza na terenach o których mowa w pkt 1 powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej.
- 3) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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, oraz istniejącej drogi wewnętrznej.
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne terenów na działki budowlane pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich działek jak w ust.1, z zastrzeżeniem ust. 3.
 - b) zachowania odległości projektowanych granic nieruchomości od istniejącej zabudowy nie mniejszej niż ustalają przepisy szczególne.

- 3) Na terenie 3MP możliwe wydzielenie działek wraz z ciągiem pieszojezdnym, zgodnie z rysunkiem planu – na wniosek wszystkich właścicieli gruntów, przez które ciąg przechodzi.
- 4) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.
- 5) Dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5m – mierząc od linii rozgraniczającej planowanej ulicy KDg i drogi wewnętrznej 1KW,
 - b) 11 m - mierząc od osi ulicy 2KLp,
 - c) 17,5 m – mierząc od osi ulicy 1KGp,
- 6) Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z zastrzeżeniem pkt 7. Możliwa lokalizacja miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8.
- 7) W pasach terenów rezerwowanych pod przyszłe poszerzenie ulic, wyznaczonych na rysunku planu, należy urządzić zieleń bez trwałych nasadzeń.
- 8) W granicach działek należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych min. 2/mieszkanie wliczając miejsca garażowe, a w przypadku rzemiosła usługowego - min. 2 /mieszkanie nie wliczając miejsc garażowych,
- 9) Powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 70% powierzchni działki.
- 10) Wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych; poziom posadzki parteru na wysokości max. 90 cm n.p.t.,
 - b) warsztatowych i towarzyszących - jedna kondygnacja; wysokość pomieszczeń max. 3m - dopuszcza się pomieszczenia wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi, poziom posadzki parteru na wysokości max. 30 cm n.p.t.
- 11) Architektura budynków warsztatowych i towarzyszących powinna harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych.

§ 14. 1. 1) Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej **MR(MP)** z przeznaczeniem pod rzemiosło z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2) Dopuszcza się:

- a) dotychczasowe użytkowanie obiektów i urządzeń związanych z działalnością rolniczą jeśli ich lokalizacja i stan techniczny są zgodne z przepisami szczególnymi, a - w przypadku hodowli zwierząt gospodarskich - spełnione są dodatkowo następujące warunki:
 - liczba zwierząt nie przekracza 10DJP,
 - istnieje zapewnienie usuwania i oczyszczania odchodów zwierzęcych lub możliwość ich rolniczego wykorzystania w sposób i na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu,
- b) mieszkalnictwo jednorodzinne.

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

- 1) Wjazdy istniejące.
- 2) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie i wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem warunków § 23 ust.2 i 3.
- 3) Należy zachować istniejące ogrody przydomowe.

§ 15. 1. 1) Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej - **1MN,2MN,3MN** z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

2) Dopuszcza się przeznaczenie max. 25% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działalność gospodarczą (usługową i wytwórczą) niekolidującą z funkcją mieszkaniową.

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

- 1) Wjazdy na działki z istniejących ulic.
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne terenów na działki budowlane przy istniejących ulicach, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 3.
- 3) Na terenie 3MN możliwe wydzielenie działek wraz z ciągiem pieszojezdnym, zgodnie z rysunkiem planu – na wniosek właściciela gruntu,
- 4) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.
- 5) Dla nowej zabudowy ustala się linię zabudowy:
 - a) wyznaczoną przez sąsiednią zabudowę (określoną na rysunku planu) – przy istniejących ulicach.
 - b) 5 m – mierząc od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KX.
- 6) Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, z zastrzeżeniem pkt 7. Możliwa lokalizacja miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8.
- 7) W pasach terenów rezerwowanych pod przyszłe poszerzenie ulic, wyznaczonych na rysunku planu, należy urządzić zielen bez trwałych nasadzeń.
- 8) W granicach działek należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe.
- 9) W granicach działek dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, w tym garaż; dotyczy lokalizowania nowych budynków.
- 10) Powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 50% powierzchni działki; dotyczy lokalizowania nowych obiektów i urządzeń.
- 11) Wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych; 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..
- 12) Dachy w nowych budynkach, z zastrzeżeniem pkt. 13 i 14 – wysokie, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy. Możliwe użytkowe

- wykorzystanie poddaszy. Układ kalenicy – jak w najbliższym położonym budynku z wysokim dachem.
- 13) Dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie takiej zabudowy.
 - 14) Architektura budynków towarzyszących powinna nawiązywać do architektury budynków mieszkalnych.

§ 16. 1. 1) Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW** z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.

- 2) Dopuszcza się usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową w parterach budynków mieszkalnych.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) Istniejące budynki mieszkalne mogą podlegać modernizacji z zachowaniem warunków § 23 ust.2 i 3.

- 2) Istniejąca zabudowa towarzysząca może podlegać modernizacji, przebudowie bez możliwości rozbudowy, oraz wymianie, z zachowaniem warunków § 23 ust.2. Wysokość zabudowy towarzyszącej – jedna kondygnacja; wysokość pomieszczeń max. 3m, poziom posadzki parteru na wysokości max. 30 cm n.p.t..
- 3) W granicach terenu należy urządzić, w miarę możliwości, zielenią towarzyszącą.

§ 17. 1. 1) Wyznacza się tereny zieleni urządzonej – **1Z,2Z** z przeznaczeniem na zieleńce przyuliczne.

- 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) Należy urządzić zielenią ozdobną z wyłączeniem trwałych nasadzeń w pasach terenów rezerwowanych pod przyszłe poszerzenie ulic.
- 2) Na terenie 1Z należy urządzić niezbędne dojścia i dojazdy na tereny 3P/S i 1MU.

§ 18.1. 1) Wyznacza się teren ogrodów - **RO** z urządzeniami towarzyszącymi.

- 2) Dopuszcza się funkcję rekreacyjną jako uzupełnienie funkcji podstawowej, bez prawa zabudowy.

ROZDZIAŁ 3 **Zasady rozwoju sieci drogowej**

§ 19. 1. Wyznacza się:

- 1) **Ulice klasy głównej:**
 - a) **1 KGp** – odcinek ulicy Powstańców Śląskich w ciągu drogi powiatowej;
 - szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 12 m); rezerwuje się pasy terenu pod przyszłe poszerzenie ulicy do wymaganej szerokości 25m,
 - szerokość jezdni – 7m.
 - b) **2 KGp** – odcinek ulicy ulicy 1-go Maja w ciągu drogi powiatowej;

- szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 7 - 18 m); rezerwuje się pasy terenu pod przyszłe poszerzenie ulicy do wymaganej szerokości 25m, z wyłączeniem odcinka w strefie ochrony konserwatorskiej, gdzie, ze względu na ochronę obiektów zabytkowych, nie przewiduje się poszerzenia ulicy.
 - szerokość jezdni – 7 m; dopuszcza się zmniejszenie szerokości w strefie ochrony konserwatorskiej, umożliwiające lokalizację chodników.
- W rejonie skrzyżowania z ulicą Powstańców Śląskich należy zachować istniejący krzyż.

2) Ulice klasy lokalnej:

a) **1KLp** – odcinek ulicy Dworcowej w ciągu drogi powiatowej;

- szerokość pasa drogowego – istniejąca (13 - 15 m)
- szerokość jezdni – 6 m.

b) **2KLp** – ulica Habryki w ciągu drogi powiatowej;

- szerokość pasa drogowego – istniejąca (ok. 8 m); rezerwuje się pasy terenu pod przyszłe poszerzenie ulicy do wymaganej szerokości 12m,
- szerokość jezdni – 6 m.

3) Ulicę klasy dojazdowej (droga gminna - planowana) – **KDg** ;

- szerokość pasa drogowego – 10 m,
- szerokość jezdni – 5 m.

4) Drogi wewnętrzne:

a) **KW** – droga istniejąca - z proponowanym przedłużeniem – obsługująca działki rzemieślnicze na terenie 1MP i zakłady na terenie 2P/S. Wymagane urządzenie placu do zawracania w miejscu poszerzenia pokazanym na rysunku planu.

- Droga powinna spełniać, co najmniej parametry drogi pożarowej, określone w przepisach szczególnych, przy czym warunki do przejazdu lub zawracania pojazdów gaśniczych należy, w miarę potrzeby, zapewnić w granicach posesji.

b) **KX** – proponowane ciągi pieszojezdne, obsługujące działki na terenach 3MN i 3MP;

- szerokość w linach rozgraniczających:
 - 5 m, z poszerzeniem na plac manewrowy, pokazanym na rysunku planu - w przypadku obsługi wyłącznie działek jednorodzinnych,
 - 8 m – w przypadku obsługi również działek rzemieślniczych.

§ 20. 1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- 1) urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

2. Należy chronić istniejące w pasach ulic zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość.

3. W ciągach ulic **KGp** zaleca się urządzenie ścieżek rowerowych, z wyłączeniem odcinka w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 21. 1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągową, 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.

Ścieki technologiczne oraz wody opadowe i roztopowe, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, należy przed odprowadzeniem ich do systemów kanalizacyjnych, podczyścić w urządzeniach zakładowych.

Na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
- 3) **Zaopatrzenie w gaz** – z istniejącej sieci rozdzielczej gazu zasilanej za pośrednictwem istniejących stacji redukcyjnych; w miarę potrzeb możliwa realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
- 4) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącej sieci rozdzielczej.

Dla potrzeb planowanej zabudowy na terenach P/S/K i 3P/S 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.

Zaopatrzenie pozostałej planowanej zabudowy – poprzez włączenie do istniejącej sieci.
- 5) **Telekomunikacja** – kanalizacją kablową.

2. Nowe sieci, o których mowa w ust. 1 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych ulic i dróg wewnętrznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszcza się lokalizację sieci i związanych z nimi urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic:

- a) jeśli lokalizacja ta jest uwzględniona w ustaleniach rozdział 2 lub na rysunku planu,
- b) w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości.

3. Zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych.

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 5

Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 22. 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. W nowych i modernizowanych obiektach należy stosować urządzenia grzewcze elektryczne lub niskoemisyjne (zalecane urządzenia opalane gazem lub olejem).

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach szczególnych przyjmując wartości:

- a) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- b) dla terenów MR, MP, MW, MU – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej z rzemiosłem,
- c) dla terenu UPo – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży.

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

§ 23. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej typu "B" obejmującą zespół zabudowy zagrodowej wraz z terenem szkoły i zabudową wielorodzinną przy ulicy 1 – go Maja. W strefie ochronie podlega układ oraz charakter zabudowy.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) wyklucza się lokalizację nowych budynków,
- 2) architektura modernizowanych, przebudowywanych i wymienianych budynków, z zastrzeżeniem ust.3, powinna nawiązywać charakterem do architektury budynków zabytkowych, w szczególności:
 - a) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz ogrodzeń stosować materiały tradycyjne. Zalecany na ściany i ogrodzenia – kamień wapienny.
 - b) nachylenie połaci dachowych – 40° - 45°.
 - c) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej.
 - d) zakaz realizacji budynków z dachami płaskimi, uskokowymi i asymetrycznymi.
 - e) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.

3. 1) Za budynki zabytkowe uznaje się, zgodnie z ewidencją zabytków, położone przy ulicy 1-go Maja:

- budynek szkoły na terenie UPo
- budynki mieszkalne nr 2, 6, 10, 12, 20, 22, 24,
- oborę w granicach posesji nr 14.

2) Budynki zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej i nie mogą być przebudowywane i wymieniane; dopuszcza się odstępstwa wyłącznie w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym budynków, za zgodą organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

3) Przy modernizacji budynków zabytkowych należy zachować ich wygląd zewnętrzny, w tym formę, detal architektoniczny i rodzaj materiałów wykończeniowych.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 25. Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości stanowiących tereny użytków rolnych zmienionych ustaleniami niniejszej uchwały na tereny budowlane:

U/S/P - 6 %,	P/S - 6 %
MP - 3 %,	MN - 0 %

§ 26. 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. z póź. zm. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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