

**REFERAT  
INWESTYCYJNO-TECHNICZNY  
w miejscu**

Dotyczy: wniosku z dnia 18 stycznia 2017 r. o wydanie wypisu i wyrysu z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu: 1864, 1727/5, 1727/4 i 1726/2 położonych w miejscowości Strzelce Opolskie.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 5 listopada 2014 r. „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie”, przyjętym Uchwałą Nr L/379/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 21 października 2014 r. poz. 2305):

- **działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntu: 1726/2, 1727/4 i 1727/5 położone w miejscowości Strzelce Opolskie** znajdują się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU15**;
- **działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 1864 położona w miejscowości Strzelce Opolskie** znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **C2 i KDL5**.

Wszystkie działki znajdują się:

- 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,
- w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód „Chrząstawa” (SO0406).

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- dla działek nr 1726/2 i 1727/5 ustalona została obowiązująca linia zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL5, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
- na działkach nr 1726/2 i 1727/5 zaznaczone zostały obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- działka nr 1864 w części znajduje się w strefie „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej przestrzennego układu urbanistycznego starego miasta tożsama ze strefą „OW” – obserwacji archeologicznej, w pozostałej części znajduje się w strefie „B” – ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych;
- działki nr: 1726/2, 1727/4 i 1727/5 znajdują się w strefie „B” – ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych;
- działki nr 1726/2 i 1727/5 w części oraz działka nr 1864 w całości znajdują się w strefie „E” – ochrony ekspozycji zabytków;
- na działce nr 1864, w zakresie przeznaczenia oznaczonego symbolem C2, zaznaczona została aleja drzew – podlegająca ochronie w ramach strefy „E”.

Ustalenia planu miejscowego są następujące:  
(wypis z planu miejscowego)

~

**UCHWAŁA NR L/379/2014  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 24 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta  
Strzelce Opolskie**

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 i 768) 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 XXXIII/251/2013 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie 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.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie”, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami: Konrada Habryki, Jana Matejki, Marka Prawego, Krakowską, Rynek, Opolską, Powstańców Śląskich i Dworcową, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIII/251/2013 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 kwietnia 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) strefa koncentracji zieleni;
- 6) symbole identyfikujące tereny ze względu na ich przeznaczenie, określone w następujący sposób:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- d) U – tereny zabudowy usługowej,
- e) UP – tereny usług użyteczności publicznej,
- f) UO – tereny usług oświaty,
- g) UK – tereny usług kultu religijnego,
- h) ZK – teren zakładu karnego,
- i) PU – teren obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej,
- j) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- k) C – tereny placów miejskich,
- l) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- m) ZI – teren zieleni izolacyjnej,
- n) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
- o) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- p) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- q) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- r) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- s) KDX – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- t) KX – teren publicznego ciągu pieszego,
- u) KS – teren parkingów i garaży,
- v) KK – teren kolejowy,
- w) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- x) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- y) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 7) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 8) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej przestrzennego układu urbanistycznego starego miasta, tożsama ze strefą „OW” – obserwacji archeologicznej;
- 9) strefa „B” – ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych;
- 10) strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytków;
- 11) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, tożsama ze strefą konserwatorskiej ochrony zieleni;
- 12) strefa „W” – ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 13) aleja drzew – podlegająca ochronie w ramach strefy „E”;
- 14) pomnik przyrody – drzewo miłorząb dwuklapowy (*Ginkgo biloba*).

2. Symbole, o których mowa w ust. 1 pkt 6, mogą być dodatkowo uzupełniane oznaczeniami liczbowymi pełniącymi funkcję porządkową, wyróżniającą teren 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  $10^{\circ}$ ;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych przekraczającym  $10^{\circ}$ ;
- 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, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub w sposób styczny do tej linii, bez prawa jej przekraczania; nie dotyczy to elementów architektonicznych budynków takich 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 elementów architektonicznych budynku takich 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 obiektów budowlanych;
- 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  $6\text{ m}^2$  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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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 handlu, gastronomii, turystyki, rozrywki, użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, gabinety odnowy biologicznej, 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 właściciel posiada tytuł prawny;
- 17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi związane z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługi komunalne oraz rzemiosło, 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;
- 19) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 20) 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;
- 21) zespole budynków – należy przez to rozumieć co najmniej dwa budynki o funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego o jednakowych zasadach kształtowania zabudowy i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz cechach stylowych, zlokalizowane na tym samym terenie, wraz z zabudową towarzyszącą;
- 22) 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 o przeznaczeniu związanym z zabudową dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 3) nowe budynki realizowane w ramach uzupełnienia lub kontynuacji pierzei zabudowy należy odpowiednio dostosować do budynków bezpośrednio przyległych w zakresie cech charakterystycznych, obejmujących w szczególności: linię zabudowy, wysokość budynku, wysokość okapu i wysokość linii okien nad poziomem terenu;
- 4) 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, 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) jeżeli sposób zagospodarowania działki budowlanej w dniu wejścia planu w życie nie spełnia wymagań dotyczących maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i wymianę kubatury budynków (niezależnie od ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej), pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy;
- 5) nakazuje się zachowanie ciągłości i przepustowości istniejących ciągów pieszych, uwidocznionych na rysunku planu, z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu;
- 6) 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 linią 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;
- 7) w zakresie harmonii wizualnej obowiązują następujące zasady:
- a) zakazuje się stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych,
  - b) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic, ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego,
  - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się stosowanie dachówki lub materiału podobnego do dachówki jako pokrycia dachów spadzistych, o ile w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 nie dopuszczono innych materiałów,
  - d) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy symetryczne, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych 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 połaci 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;
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 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.

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

- 1) w zakresie postępowania z odpadami:
- a) zakazuje się lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza obszarem objętym planem,
  - b) nakazuje się zabezpieczenie odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych,
  - c) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz z zakresu gospodarki odpadami, w tym obowiązującymi na terenie gminy,
  - d) nakazuje się wyznaczenie miejsc do zbierania i magazynowania odpadów;
- 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) obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód „Chrzastawa” (SO0406);
- 4) 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) tereny oznaczone symbolem literowym **UO** należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) tereny oznaczone symbolami literowymi: **MW**, **ZK** oraz tereny: **UP1**, **U6**, **U11** w przypadku realizacji przeznaczenia równorzędnego, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) tereny oznaczone symbolem literowym **MU**, a także teren **U12** w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów liniowych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

Lp.	Opis i adres zabytku	Nr decyzji
1	układ urbanistyczny Starego Miasta Strzelce Opolskie	39/49 z 10.06.1949 r.
2	kościół pw. św. Wawrzyńca	51/2007 z 29.03.2007 r.
3	kościół ewangelicki, ul. Opolska	1138/66 z 12.02.1966 r.
4	dom zakonny Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety, ul. Powstańców Śląskich 8	67/2008 z 14.07.2008 r.

5	ratusz, Pl. Myśliwca 1	1381/66 z 2.05.1966 r.
6	baszta – dzwonnica przy kościele parafialnym, pl. Kościelny	882/64 z 15.05.1964 r.
7	dom, ul. Karola Lange 3	1385/66 z 2.05.1966 r.
8	dom, ul. Karola Lange 5	1386/66 z 2.05.1966 r.
9	wieżenie wraz z murem i wieżyczkami, ul. Karola Miarki 1	2360/96 z 29.07.1996 r.
10	budynek dawnego browaru, ul. Kościuszki 4	2267/91 z 20.05.1991 r.
11	kamienica, ul. Parafialna 1	41/2005 z 19.05.2005 r.
12	dom, dawna plebania, ul. Parafialna 2	1387/66 z 2.05.1966 r.
13	dom, Rynek 15	1388/66 z 2.05.1966 r.
14	dom, Rynek 16	1389/66 z 2.05.1966 r.
15	dom, Rynek 17	1390/66 z 2.05.1966 r.
16	dom, Rynek 18	1391/66 z 2.05.1966 r.

2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

Lp.	Opis i adres zabytku	Numer działki
1	kamienica, ul. F. Chopina 1, 1a	5054/2
2	dom, ul. F. Chopina 3	1868/2
3	kamienica, ul. F. Chopina 4	1874/1
4	kamienica, ul. B. Chrobrego 3	1690/2
5	dom, ul. B. Chrobrego 3a	1690/2
6	wieża ciśnień, ul. B. Chrobrego 4	1707/3
7	kamienica, ul. B. Chrobrego 5	1690/1
8	oficyna, ul. B. Chrobrego 5a	1690/2
9	kamienica mieszczańska, ul. J. Dąbrowskiego 2	1811
10	dom, ul. J. Dąbrowskiego 4	1810
11	kamienica, ul. J. Dąbrowskiego 14	1769
12	dom, ul. J. Dąbrowskiego 20	1766
13	nastawnia kolejowa, ul. Dworcowa	4267/15
14	nastawnia kolejowa, ul. Dworcowa	4267/14
15	zespół 4 domów z komórkami, ul. Dworcowa 1-15	1170/10, 9, 8, 7, 6, 5, 20, 19
16	dom, ul. Dworcowa 2	4267/7
17	dom, ul. Dworcowa 4	4267/5
18	budynek dworca, ul. Dworcowa 6	4267/15
19	budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole dworca, ul. Dworcowa 8	4267/15
20	dawny dworzec towarowy, ul. Dworcowa 14	4267/3
21	dom, ul. Dworcowa 17, 17a	1160/19, 1160/18
22	budynek kasyna, ul. Dworcowa 23	1160/20
23	kamienica, ul. Grunwaldzka 3	1698
24	kamienica, ul. Grunwaldzka 5	1697/1
25	wiadukt kolejowy, ul. K. Habryki	-
26	budynek biurowy, ul. Jordanowska 2	1717/2
27	willa, ul. Jordanowska 3/5	1733

28	dom wielorodzinny, ul. Jordanowska 4/6	1718/1, 1718/7, 1718/8
29	dom wielorodzinny, ul. Jordanowska 8	1721/1
30	pomnik ze sceną ukrzyżowania, ul. Kołłątaja	1786
31	kamienica mieszczańska, ul. Kołłątaja 1	1812/1
32	dom, ul. Kołłątaja 3	1806
33	dom, ul. Kołłątaja 5	1805
34	plebania, ul. Kołłątaja 9	1785
35	kapliczka, ul. T. Kościuszki	1787
36	kamienica mieszkalna, ul. T. Kościuszki 1	1790
37	dom, ul. T. Kościuszki 2	1729
38	budynek gospodarczy w zespole dawnego browaru, ul. T. Kościuszki 4	1730/6
39	szkoła, ul. T. Kościuszki 8	1737
40	kamienica mieszczańska, ul. Krakowska 1	1852
41	dom, ul. Krakowska 3	5046/2
42	dom, ul. Krakowska 5	1856/5
43	dom, ul. Krakowska 7, 9, 11	1893/4, 1896/10
44	kamienica, ul. Krakowska 13	1897/8
45	kamienica, ul. Krakowska 15	1898/2
46	kamienica, ul. Krakowska 17	1899/2
47	kamienica, ul. Karola Lange 1	1802
48	dom, ul. Ks. Wajdy 1	1724
49	cmmentarz ewangelicki, ul. Marka Prawego	1681
50	kamienica, ul. Marka Prawego 9	1877
51	kamienica, ul. Marka Prawego 11	1876
52	kamienica, ul. Marka Prawego 13	1873
53	szkoła, ul. Marka Prawego 21	1695
54	dom, ul. Marka Prawego 31	1680
55	stodoła, ul. Marka Prawego 33	1679
56	budynek administracyjny w zespole więzienia, ul. K. Miarki 1	1160/29
57	dom, ul. K. Miarki 2/4	1166/10, 1166/11
58	pozostałości muru obronnego, ul.: Opolska, Parafialna, Zamkowa	-
59	kaplica grobowa, ul. Parafialna	1788/1
60	willa, ul. J. Piłsudskiego 26	1149
61	dom, ul. J. Piłsudskiego 20	1152/1
62	dom, ul. J. Piłsudskiego 22	1151/2
63	dom, ul. J. Piłsudskiego 24	1150
64	magazyn, ul. Plac Kopernika 1	1687/2
65	pomnik myśliwca, ul. Plac Myśliwca	1828/1
66	kamienica z oficyną boczną, ul. Plac S. Żeromskiego 1	1866
67	dom wielorodzinny, ul. Plac S. Żeromskiego 2/3	1884/1, 1886/1
68	kamienica, ul. Plac S. Żeromskiego 4	1887/2
69	kamienica, ul. Plac S. Żeromskiego 6	1861/1

70	kamienica, ul. Plac S. Żeromskiego 8	1727/5
71	kamienica, ul. Plac S. Żeromskiego 9	1726/2
72	bank, ul. Plac S. Żeromskiego 10	1725/2
73	kamienica, ul. Powstańców Śląskich 2	1775
74	kamienica, ul. Powstańców Śląskich 4	1776
75	dom, ul. Powstańców Śląskich 12	1781
76	dom, ul. Powstańców Śląskich 16	1783
77	kamienica, ul. Powstańców Śląskich 20	1744
78	dom, ul. Powstańców Śląskich 24	1742
79	dom, ul. B. Prusa 3, 3a	1170/17, 1170/16
80	dom, ul. B. Prusa 5, 5a	1170/14, 1170/13
81	dom, ul. B. Prusa 7, 7a	1170/12
82	dom, Rynek 19/20	1853, 1854
83	dom, ul. Wałowa 1	1856/3
84	dom, ul. Wałowa 2	1893/1
85	dom, ul. Wałowa 3	1858/4
86	kamienica Wałowa 7	1860
87	kamienica mieszczańska, ul. Wojska Polskiego 2	1820
88	kamienica mieszczańska, ul. Wojska Polskiego 6	1819/10
89	dom, ul. Żwirki i Wigury 3	1168/5
90	dom, ul. Żwirki i Wigury 4	1166/13
91	dom, ul. Żwirki i Wigury 5	1168/6

3) niezależnie od ustaleń szczegółowych Rozdziału 3, w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 2, ustala się następujące zasady ochrony:

- a) nakazuje się zachowanie cech stylowych budynków, 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, a także zabytkowego wyposażenia wnętrz,
  - b) nakazuje się stosowanie harmonijnej kolorystyki w ramach budynku oraz całego zespołu budynków,
  - c) zakazuje się wykonywania tynków oraz ocieplenia budynków niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje,
  - d) dopuszcza się zmianę funkcji obiektów oraz prace związane z przebudową wnętrz przy zachowaniu ustaleń lit. a,
  - e) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach,
  - f) dopuszcza się odtworzenie lub wymianę kubatury, jeżeli stan zachowania obiektu tego wymaga;
- 4) na obszarze objętym planem została ustalona strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej przestrzennego układu urbanistycznego starego miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 39/49, w granicach określonych na rysunku planu, w której obowiązuje:

a) zachowanie:

- układu przestrzennego ulic, nawierzchni i placów śródmiejskich, wnętrz urbanistycznych i form zaprojektowanej zieleni urządzonej,
- linii zabudowy w historycznych granicach działek,

- nawierzchni ulic i placów wykonanych z naturalnego kamienia,
  - b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy architektonicznej,
  - c) nakaz stosowania kamienia naturalnego jako materiału nawierzchni ulic klasy lokalnej i dojazdowej;
- 5) wyznacza się strefę „B” – ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych, w granicach określonych na rysunku planu, w której obowiązuje:
- a) zachowanie zasadniczych elementów historycznych, tj. bryły budynku, elewacji, przebiegu ulic, historycznej parcelacji gruntów,
  - b) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 6) określa się archiwalne stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- a) nr 9 – punkt osadniczy średniowieczny,
  - b) nr 62 – punkt osadniczy z epoki brązu;
- 7) 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;
- 8) wyznacza się następujące strefy, w granicach określonych na rysunku planu, w których wszelkie roboty budowlane lub prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
- a) „OW” – obserwacji archeologicznej, której granice pokrywają się z granicą strefy „A”,
  - b) „W” – ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) wyznacza się strefę „E” – ochrony ekspozycji zabytków, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji obiektów ograniczających widoczność zabytków z dróg publicznych znajdujących się w zasięgu strefy lub graniczących z nią,
  - b) zachowanie istniejącej zieleni urządzonej wzdłuż ulic, ciągu pieszego oraz wewnątrz terenów placów miejskich, a w szczególności alei drzew wskazanej na rysunku planu;
- 10) wyznacza się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefę konserwatorskiej ochrony zieleni, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 dla terenu ZP4;
- 11) nakazuje się zachowanie i ekspozycję fragmentów murów miejskich oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) jako przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem wskazuje się tereny: dróg publicznych, publicznego ciągu pieszo-jezdnego, publicznego ciągu pieszego i placów miejskich oraz zieleni urządzonej;
- 2) ustalenia planu odnoszące się do terenów, o których mowa w pkt 1, uwzględniają 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:**

- 1) na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) drzewo – miłorząb dwuklapowy (*Ginkgo biloba*), oznaczone na rysunku planu na działce nr 1763/3, określone jako pomnik przyrody zgodnie z Rozporządzeniem Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 72, poz. 2231 z późn. zm.),
  - b) ujęcie wody podziemnej wraz z terenem ochrony bezpośredniej, oznaczone na rysunku planu symbolem W, w granicach określonych na rysunku planu,
  - c) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1, oznaczone na rysunku planu;
- 2) 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:**

- 1) parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 18 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – 2 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych – 6 m,
  - e) wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją  $\pm 15^\circ$  lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących, jeśli to wynika ze struktury istniejącego podziału;
- 2) minimalne parametry wydzielanych działek określone w pkt 1 obowiązują, jeśli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie określają inaczej;
- 3) minimalne parametry działek nie dotyczą działek wydzielanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.

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

**§ 12. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania 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 – 2 miejsca na każde mieszkanie,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce na każde mieszkanie, w tym 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 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lub powierzchni usługowej dostępnej bezpośrednio dla klientów,

- d) dla obiektów o dominującej funkcji biurowo-administracyjnej – 3 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów hotelowych i moteli – 1 miejsce na każdy pokój oraz dodatkowo 1 miejsce dla pracowników na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla obiektów gastronomicznych – 2 miejsca na każde 10 miejsc konsumpcyjnych oraz dodatkowo 1 miejsce dla pracowników na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce dla samochodów osobowych na każdych 3 pracowników oraz dodatkowo 4 miejsca dla samochodów osobowych dla klientów;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub garaży poziomowych, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie wykluczają tych form;
- 4) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące tereny dróg i ciągów komunikacyjnych:
- a) droga wojewódzka nr 426, ul. Marka Prawego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
  - b) droga gminna nr 105226 O, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - c) droga powiatowa nr 2278 O, ul. Jana Matejki, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL1**,
  - d) droga powiatowa nr 2271 O, ul. Dworcowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL2**,
  - e) drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL3÷KDL6**,
  - f) droga powiatowa nr 1804 O, ul. Konrada Habryki, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL7**,
  - g) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1÷KDD7**,
  - h) publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**,
  - i) publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**,
  - j) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1÷KDW4**, a także drogi wewnętrzne niewyznaczone;
- 5) 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 objętych planem 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;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) nakazuje się odprowadzanie 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) zakazuje się stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia ścieków,
  - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji ogólnospławnej, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska,
  - e) zakazuje się stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przemysłowych wyłącznie w przypadku doprowadzenia jakości ścieków do norm obowiązujących przy odprowadzaniu ścieków do kanalizacji;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku takiej możliwości do rowów odwadniających, wód powierzchniowych lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej lub realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci gazociągowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zastosowanie systemów grzewczych grupowych lub indywidualnych, polegających na:
- a) spalaniu paliw w urządzeniach o sprawności przekraczającej 80%,
  - b) zasilaniu energią elektryczną,
  - c) zastosowaniu: ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pomp ciepła oraz kolektorów słonecznych,
  - d) przyłączeniu do sieci ciepłowniczej.

**§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) nie określa się innych niż dotychczasowy sposób tymczasowego zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach przeznaczonych w planie pod publiczny ciąg pieszy i publiczny ciąg pieszo-jezdny, do czasu realizacji projektowanych odcinków, zakazuje się użytkowania i zagospodarowania terenów w sposób mogący uniemożliwić realizację ustaleń planu.

**§ 15. Dla terenów objętych planem 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: C1÷C4, ZP1÷ZP4, ZI, KDG, KDZ, KDL1÷KDL7, KDD1÷KDD7, KDW1÷KDW4, KDX, KX, KS, KK, E1÷E5, G i W;
- 2) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami: MN1÷MN7, MW1÷MW12, MU1÷MU17, U1÷U18, UP1÷UP6, UO1÷UO3, UK1÷UK2, ZK, PU i P1÷P3.

**§ 16. 1. Ustalenia ogólne zawarte od § 4 do § 14 są obowiązujące, o ile w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 jednoznacznie nie zapisano inaczej.**

2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

**§ 17. ÷ § 19. (nie dotyczą)**

**§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU8÷MU17, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – usługi nieuciążliwe,
  - b) równorzędne:
    - usługi użyteczności publicznej,
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) uzupełniające – mieszkania;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w budynkach przeznaczenia podstawowego i równorzędnego wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parterowa oraz pod warunkiem zapewnienia odrębnego wejścia do budynku wyłącznie dla potrzeb tego przeznaczenia, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) warunek, o którym mowa w lit. a, nie obowiązuje, jeżeli w budynku znajduje się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny,
  - c) dopuszcza się na terenie MU8 realizację budynków gospodarczych przy zachowaniu odpowiednich zasad kształtowania zabudowy określonych w § 18;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,85,
  - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,5 do 4,0,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) przebieg linii zabudowy określono na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 16 m,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 18 m,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
  - e) obowiązują dachy:
    - płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 50°,
    - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary, w przypadku dachów spadzistych;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w obrębie terenów sąsiadujących w przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w ramach nieruchomości gruntowej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60 m;
- 9) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona w pkt 8, bez możliwości jej dalszego powiększania.

**§ 21. ÷ § 27. (nie dotyczą)**

**§ 28. Dla terenów placów miejskich, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C1÷C4, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac miejski;
- 2) na terenie **C2** dopuszcza się obiekty i instalacje dla potrzeb związanych z organizacją imprez kulturalno-rozrywkowych, targów i wystaw;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów na potrzeby zorganizowanych imprez publicznych – w tym również masowych,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
  - c) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych na powierzchni nie większej niż 40% terenu,
  - d) zagospodarowanie terenu **C2** powinno uwzględniać jego obecną funkcję – jako miejsca spotkań i integracji.

**§ 29. ÷ § 32.** *(nie dotyczą)*

**§ 33.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL1÷KDL7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, przy czym dopuszcza się na terenie zabudowanym szerokość w granicach istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34. ÷ § 42.** *(nie dotyczą)*

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 43.** W granicach planu tracą moc ustalenia:

- 1) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr LVI/348/98 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centrum miasta Strzelce Opolskie (plan nr 1) – obszar ograniczony ulicą Krakowską, ulicą Opolską, ulicą Powstańców Śląskich, ulicą Józefa Piłsudskiego, placem Mikołaja Kopernika i ulicą Marka Prawego (Dz. Urz. Woj. Op. z 29 września 1998 r. Nr 27, poz. 217);
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie ulicy Dworcowej”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/349/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 listopada 2005 r. Nr 74, poz. 2339);
- 3) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki”, przyjętego Uchwałą Nr IV/20/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 23 marca 2007 r. Nr 21, poz. 926);
- 4) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ul. 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).

**§ 44.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

**§ 45.** 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.

~

Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma.

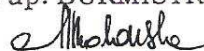
Z tekstem i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można zapoznać się na stronie internetowej:

- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich [bip.strzelceopolskie.pl](http://bip.strzelceopolskie.pl): „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Miejscowe plany – teren miasta” → „Plan centrum miasta. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie”;
- Publikatora Systemu Informacji Przestrzennej [sip.strzelceopolskie.pl](http://sip.strzelceopolskie.pl): „Warstwy” → „Warstwy rastrowe” → „Obowiązujące MPZP”.

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 1726/2 położonej w miejscowości Strzelce Opolskie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako KAMIENICA – karta gminnej ewidencji zabytków nr 107/1320 (kserokopia w załączeniu).

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 1727/5 położonej w miejscowości Strzelce Opolskie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako KAMIENICA – karta gminnej ewidencji zabytków nr 31/1320 (kserokopia w załączeniu).

Z up. BURMISTRZA



mgr inż. arch. Magdalena Wolańska  
ARCHITEKT MIEJSKI

Otrzymują:

- 1) Referat Inwestycyjno-Techniczny  
w miejscu (2 egzemplarze)
- 2) ad acta

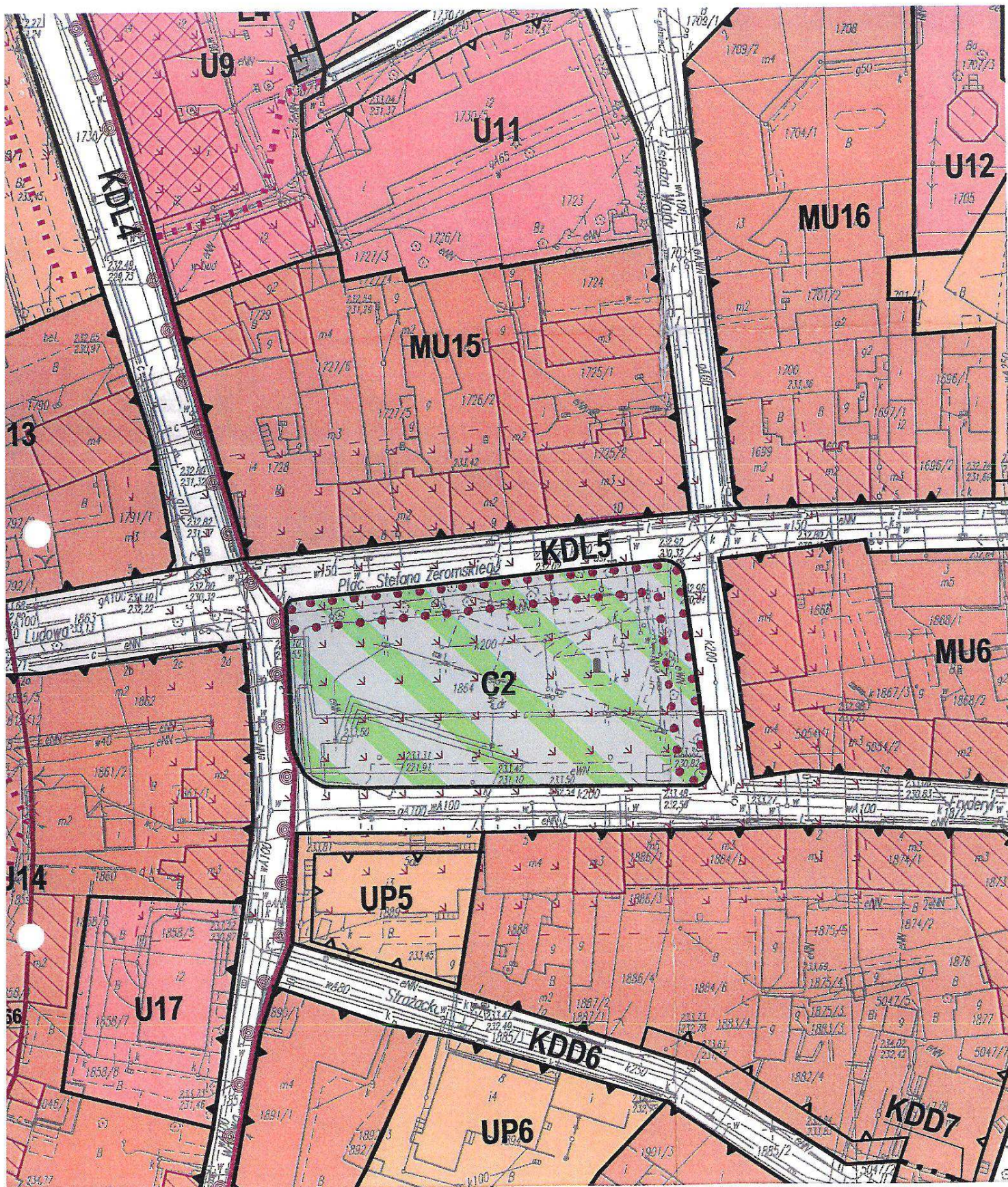
BS

Zwalnia się od opłaty skarbowej

na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827)

Barbara Stachurska  
samodzielny referent ds. planowania przestrzennego

B. Stachurska



Wrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Strzelce Opolskie” uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr L/379/2014 z dnia 24 września 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 21 października 2014 r. poz. 2305

Załącznik Nr 1 do pisma Nr A.6727.15.2017 z dnia 24 stycznia 2017 r.

**BURMISTRZ  
STRZELC OPOLSKICH**  
47-100 Strzelce Opolskie  
Plac Myśliwca 1

Z up. BURMISTRZA  
*M. Molańska*  
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska  
ARCHITEKT MIEJSKI