

A.6727.215.2019

Strzelce Opolskie, dnia 23 lipca 2019 r.

BIURO RACHUNKOWO-PROJEKTOWE
„GROSİK”
mgr inż. Agnieszka Niedźwiedź
ul. Kopernika 7, 47-180 Otmice

Dotyczy: wniosku z dnia 22 lipca 2019 r. o wydanie wypisu i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 537/27 położonej w miejscowości Dziewkowice.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 1 grudnia 2015 r. „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice”, przyjętym Uchwałą Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 listopada 2015 r. poz. 2535):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **537/27** położona w miejscowości **Dziewkowice** znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU18, KDL2, KDD9, KDX6, KDX7 i KDX8**.

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- dla działki w zakresie terenu oznaczonego symbolem MU18 ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej (drogi klasy dojazdowej) oznaczony symbolem KDD9 oraz od linii rozgraniczającej teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem KDX8, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

Ustalenia planu miejscowego są następujące:

(wypis z planu miejscowego)

~

UCHWAŁA NR XIV/97/2015
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/361/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice 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., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Dziewkowice, z wyłączeniem obszaru położonego na południe od linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny i obszaru położonego w granicy terenu górniczego „Strzelce Opolskie A”, oraz obszar obejmujący części działek ozn. nr ewid. gruntu: 1171/79, 1270, 1299, 1351 i 1393/4 położonych w granicach ewidencyjnych miasta Strzelce Opolskie.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 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. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 5) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie,
 - b) korytarz ekologiczny o symbolu GKPdC-6 – Instytut Biologii Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży (ZBS PAN),
 - c) korytarz ekologiczny dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej,
 - d) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków,
 - e) udokumentowane złoża wapienia środkowotriasowego „Strzelce Opolskie II”,
 - f) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku,
 - g) teren zamknięty – kolejowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV;
- 3) rezerwa terenowa pod obwodnicę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, związane ze zjawiskami krasowymi – wyrwa krasowa;
- 5) proponowana lokalizacja budynków;
- 6) orientacyjne podziały geodezyjne;
- 7) proponowane zmiany podziału geodezyjnego;
- 8) kapliczki, obiekty małej architektury;
- 9) ważniejsze ciekły w ramach innego przeznaczenia podstawowego;
- 10) zmiana typu linii zabudowy.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **budowle rolnicze** – budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 4) **linia zabudowy**:
 - a) **obowiązująca** – linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% długości elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach nadziemnych; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,6 m;
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdów oraz obiekty małej architektury;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach działki;
- 7) **przeznaczenie równorzędne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może występować w granicach działki samodzielnie lub jednocześnie z przeznaczeniem podstawowym;

- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub równorzędne, nie jest z nimi w konflikcie i nie występuje samodzielnie w granicach działki;
- 9) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć handel detaliczny i usługi nienależące do przedsiębiorstw mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym: sprzedaż towarów (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), gastronomia, drobne usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego), usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (placówki bankowe, agencje pocztowe i kredytowe, doradztwo finansowe) oraz biura;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek wielkości powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. 1. Określa się **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 6) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 7) tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem RO;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 17) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 18) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;

- 19) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
- 20) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 21) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:
 - a) remont, bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - c) przebudowę i nadbudowę; w przypadku budynków dwukondygnacyjnych z płaskim dachem dopuszcza się budowę dachu stromego o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowego lub czterospadowego, o wysokości nieprzekraczającej 12 m,
 - d) rozbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania nowych ogrodzeń:
 - a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
 - b) o wysokości większej niż 1,6 m, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7;
- 6) na terenach zabudowanych nowe sieci linii elektroenergetycznych należy lokalizować jako linie kablowe podziemne.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji, linie zabudowy, gabaryty obiektów, pokrycie i kształt dachów oraz kolorystykę elewacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy działki oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) na obszarze objętym planem występuje siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu, wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także

- kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713) – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną następujące korytarze ekologiczne, których zasięg przedstawiono na rysunku planu:
 - a) o symbolu GKPDc-6, umożliwiające migrację zwierząt,
 - b) dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej;
 - 3) na obszarach, o których mowa w pkt 2, obowiązują następujące działania ochronne:
 - a) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania gruntów, z wyjątkiem terenów dolesień oznaczonych symbolami: ZLP4 i ZLP6,
 - b) zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego,
 - c) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych, z wyjątkiem terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego symbolem RM2;
 - 4) obszar objęty planem znajduje się 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), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
 - 5) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, wymagającego najwyższej ochrony zasobów wodnych,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych;
 - 6) w celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt 4 i 5, przed zanieczyszczeniem:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód, z uwzględnieniem § 13 ust. 5 pkt 4,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
 - 7) uwzględnia się udokumentowane złożo wapienia środkowotriasowego „Strzelce Opolskie II”, którego zasięg pokazano na rysunku planu;
 - 8) na rysunku planu oznaczono obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych związane z występowaniem zjawisk krasowych – wyrwa krasowa.

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

- 1) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków – spichlerz w zespole dworskim, Plac Klasztorny 3-4, nr rej. 1775/66 z dnia 7 października 1966 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) kapliczka, ul. Korfantego,
 - b) stodoła, ul. Korfantego 8,
 - c) stodoła, ul. Kościelna 5,
 - d) kuźnia, ul. Kościelna 5,
 - e) trafostacja, ul. Kościelna,
 - f) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Józefa Lompy 17,
 - g) pomnik krzyża, ul. Józefa Lompy,
 - h) dom dróżnika, ul. Karola Miarki 1,
 - i) budynek mieszkalno-gospodarczy oraz łamus, ul. Karola Miarki 8,
 - j) spichlerz, ul. Ogrodowa 8,
 - k) dom, ul. Ogrodowa 11,
 - l) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Ogrodowa 12,
 - m) czworak w zespole folwarcznym, Plac Klasztorny 7-8 (przeznaczony do rozbiórki),
 - n) stodoła, ul. Poprzeczna 4,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 5,
 - p) stodoła, ul. Poprzeczna 6,
 - q) stodoła, ul. Poprzeczna 11,
 - r) stodoła, ul. Poprzeczna,
 - s) dom, ul. Sportowa 1,
 - t) budynek w zespole szkoły, ul. Strzelecka 1,
 - u) szkoła, ul. Strzelecka 3,
 - v) dom w zespole szkoły, ul. Strzelecka 5,
 - w) dom, ul. Szkolna 2,
 - x) dom, ul. Szkolna 13,
 - y) dom z piekarnią, ul. Szkolna 17;
- 3) wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - d) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania

- 1) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków – spichlerz w zespole dworskim, Plac Klasztorny 3-4, nr rej. 1775/66 z dnia 7 października 1966 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) kapliczka, ul. Korfantego,
 - b) stodoła, ul. Korfantego 8,
 - c) stodoła, ul. Kościelna 5,
 - d) kuźnia, ul. Kościelna 5,
 - e) trafostacja, ul. Kościelna,
 - f) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Józefa Lompy 17,
 - g) pomnik krzyża, ul. Józefa Lompy,
 - h) dom dróżnika, ul. Karola Miarki 1,
 - i) budynek mieszkalno-gospodarczy oraz lamus, ul. Karola Miarki 8,
 - j) spichlerz, ul. Ogrodowa 8,
 - k) dom, ul. Ogrodowa 11,
 - l) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Ogrodowa 12,
 - m) czworak w zespole folwarcznym, Plac Klasztorny 7-8 (przeznaczony do rozbiórki),
 - n) stodoła, ul. Poprzeczna 4,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 5,
 - p) stodoła, ul. Poprzeczna 6,
 - q) stodoła, ul. Poprzeczna 11,
 - r) stodoła, ul. Poprzeczna,
 - s) dom, ul. Sportowa 1,
 - t) budynek w zespole szkoły, ul. Strzelecka 1,
 - u) szkoła, ul. Strzelecka 3,
 - v) dom w zespole szkoły, ul. Strzelecka 5,
 - w) dom, ul. Szkolna 2,
 - x) dom, ul. Szkolna 13,
 - y) dom z piekarnią, ul. Szkolna 17;
- 3) wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - d) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania

pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,

- e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
 - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
 - g) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w tym obiekcie;
- 4) uwzględnia się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, którego lokalizację określono na rysunku planu – nr 1 cmentarzysko, kultura łużycka, epoka brązu;
 - 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej dla udokumentowanego stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu;
 - 6) ustala się następujące zasady ochrony zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 4 i 5 – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem za przestrzenie publiczne wymagające ich ukształtowania uznaje się następujące tereny:

- 1) tereny usług, oznaczone symbolami: U1, U2 i U3;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP1, ZP2 i ZP3;
- 4) tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami: KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDX1, KDX2, KDX3, KDX4, KDX5, KDX6, KDX7, KDX8 i KDX9;
- 5) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się **następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje dbałość o estetyczny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych i wkomponowanie zieleni ozdobnej;
- 2) obowiązuje wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o wysokich walorach estetycznych, takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki;
- 3) dopuszcza się sytuowanie szyldów lub tablic informacyjnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu; dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie oraz jednakowe wymiary;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez, z uwzględnieniem § 14;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2, należy lokalizować w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.

§ 9. 1. 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) uwzględnia się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku, ustanowioną Rozporządzeniem Nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu

z dnia 2 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku na terenie gminy Strzelce Opolskie i Jemielnica, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 24 z późn. zm.);

- 2) uwzględnia się teren zamknięty ustalony Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MInR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, obejmujący działki ozn. nr ewid. gruntu: 948, 510 i 489.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji w ramach innego przeznaczenia terenu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU, U i RM (dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) w przepisach szczegółowych uchwały; dla pozostałych terenów nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

2. W granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 6 m².

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i RZ7 zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R7, R8, R9, R10, R11, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RO1 i RO2 zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: R10, R11, ZL4 i ZL14 zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego, trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych;
- 4) na terenach położonych w odległości mniejszej niż 20 m od skrajnego toru lub mniejszej niż 10 m od granicy terenów kolejowych (tereny oznaczone symbolami: MN30, MN31, MN33, MU19,

MU24, RO1, RO2, RZ6, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, KDL2, KDD6, KDD9 i KDW13) obowiązują ograniczenia:

- a) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym,
- b) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych;
- 2) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O oraz w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDL1 i KDL2,
 - b) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 i KDD9,
 - c) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: KDX1, KDX2, KDX3, KDX4, KDX5, KDX6, KDX7, KDX8 i KDX9,
 - d) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP,
 - e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13 i KDW14,
 - f) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami: KDR1, KDR2, KDR3 i KDR4,
 - g) linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, oznaczona symbolami: KK1 i KK2;
- 3) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, a w szczególności pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej jej strony:
 - a) 6 m dla linii 15 kV,
 - b) 3 m dla linii 0,4 kV;

- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, wokół których należy przewidzieć strefę techniczną o szerokości 1,5 m;
- 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków), o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, U1, U2, U3, U4, U5, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, KK1 i KK2,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy;
 - 3) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) rozbudowę zbiorczego systemu sieci kanalizacyjnej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
 - 3) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu;
 - 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
 - 2) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

- 3) odzysk lub unieszkodliwianie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane zlokalizowane na obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, U1, U2, U3, U4, US, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8 i KK2,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego;
- 2) budowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów budowlanych przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych zlokalizowanych w granicach własności zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach terenów: US, ZP1 i ZP3 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. (nie dotyczy)

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23 i MU24, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyki uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie, oraz dodatkowo na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU8, MU9, MU12, MU14, MU20, MU21, MU22, MU23 i MU24 – usługi rzemiosła (w tym: ślusarskie i stolarskie), stacje napraw i diagnostyki,

działalność gospodarcza branży budowlanej, kamieniarskiej, transportowej, artystycznej, budynki magazynowe;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MU19 i MU24 w budynkach mieszkalnych narażonych na uciążliwości od terenu kolejowego obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości, takich jak zastosowanie ekranu akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nieprzenoszących wibracji;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: MU11, MU12, MU13, MU16, MU17 i MU19 obowiązuja ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenie oznaczonym symbolem MU6 dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) obowiązują elewacje tynkowane, dopuszcza się stosowanie elewacji w tradycji lokalnego kamienia (piaskowiec, dolomit, wapień),
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - d) forma architektoniczna budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit;
- 5) w zakresie kształtowania dachów w budynkach usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na działkach, na których znajdują się istniejące budynki mieszkalne z dachem płaskim dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi 30° - 45° ,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: przekrycia tarasów i werandy;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna wysokość: budynków magazynowych, gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 7 m oraz innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 10 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
- a) 16 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 10 m w budynkach bliźniaczych;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 15 m;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
- a) 20% na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24,
 - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU4, MU7 i MU23,
 - c) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU5, MU6, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21 i MU22;
- 13) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24,
 - b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU4, MU7 i MU23,
 - c) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU5, MU6, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21 i MU22;
- 14) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU4, MU7 i MU23,
 - c) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU5, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU21 i MU22,
 - d) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU11 i MU20;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:
- a) 900 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22 i MU23,
 - b) 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24.

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - a) 900 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22 i MU23,
 - b) 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w budynkach o funkcjach noclegowych, takich jak: hotel, pensjonat, motel;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. ÷ § 26. (nie dotyczą)

§ 27. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1** i **KDL2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej**, w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O oraz dróg gminnych (nr 105299O ul. Strzelecka i nr 105296O ul. Centawska), w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem KDL1 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się następujące parametry drogi:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,
 - b) minimalna szerokość jezdni wynosi 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

e) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 i KDD9**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej**, w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX1, KDX2, KDX3, KDX4, KDX5, KDX6, KDX7, KDX8 i KDX9**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **ciągi pieszo-jezdne**, w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry ciągów pieszo-jezdnych:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

- 8 m na terenach oznaczonych symbolami: KDX6 i KDX9 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 6 m na terenach oznaczonych symbolami: KDX1, KDX2, KDX4, KDX5, KDX7 i KDX8 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem KDX3,

b) dopuszcza się realizację ciągu bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. ÷ § 35. (nie dotyczą)

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 36. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, tracą moc obowiązującą ustalenia „Zmiany nr 4 we wsi Dziewkowice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętej Uchwałą Nr XXXI/279/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 21 marca 2005 r. Nr 19, poz. 486).

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 38. 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.



Wrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 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: Menu „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Miejscowe plany - teren wsi” → „Plan dla części wsi Dziewkowice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice”;
- Publikatora Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Strzelce Opolskie sip.strzelceopolskie.pl: „Warstwy” → „Warstwy rastrowe” → „Obowiązujące MPZP”.

Jednocześnie informuję, że Rada Miejska w Strzelcach Opolskich dotychczas nie podjęła żadnych uchwał w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730).

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Magdalena Wolańska
ARCHITEKT MIEJSKI

Otrzymują:

- 1) BIURO RACHUNKOWO-PROJEKTOWE „GROSIK”
mgr inż. Agnieszka Niedźwiedź
ul. Kopernika 7, 47-180 Otmice
- 2) aa

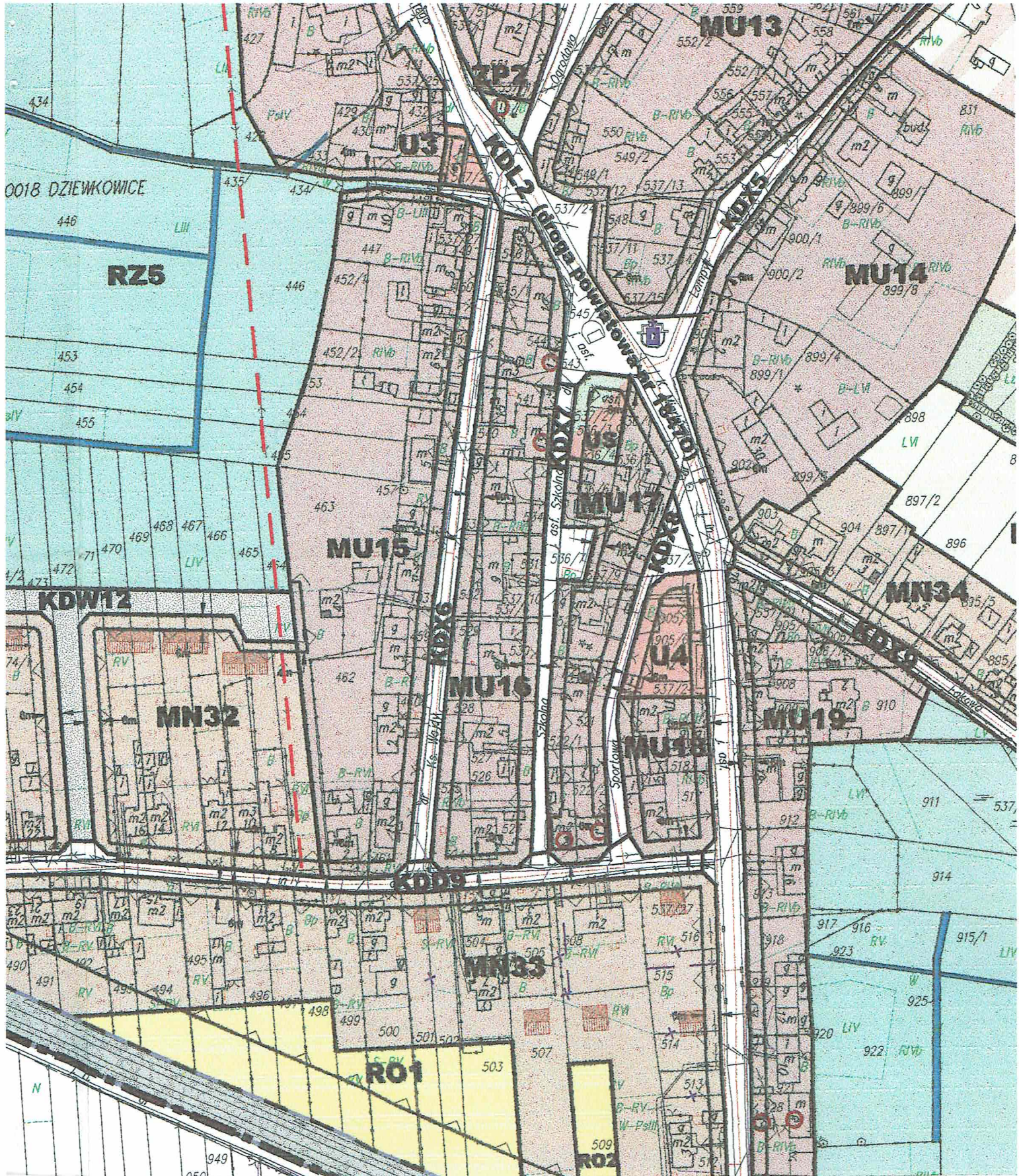
AF

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł

w dniu 22 lipca 2019 r. (wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej – na numer rachunku bankowego Urzędu: 98 8907 1089 2002 0090 6878 0001)

SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego


mgr Agnieszka Feret



Wrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dzewkowice” uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr XIV/97/2015 z dnia 28 października 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 16 listopada 2015 r. poz. 2535

Załącznik nr 1 do pisma nr A.6724.215.2019 z dnia 23 lipca 2019 r.

**BURMISTRZ
STRZELCE OPOLSKIE**
47-100 Strzelce Opolskie
Plac Myśliwca 1

Z up. BURMISTRZA
Magdalena Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska
ARCHITEKT MIEJSKI