

OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO NR 27 z dnia 29 września 1998 r.
poz. 217

Uchwała 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

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 i Nr 58, poz. 261) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) **uchwała się** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Strzelce Opolskie, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Plan obejmuje centrum miasta Strzelce Opolskie - obszar ograniczony = ulic: Krakowskiej, Opolskiej, Powstańców Śląskich, Józefa Piłsudskiego, Marka Prawego i placem Mikołaja Kopernika.

2. W wyżej określonych granicach niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr V/21/94 z dnia 29 września 1994 roku (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 25 z dnia 4 listopada 1994 r. roku, poz. 217), który traci na tym terenie moc prawną.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) **Linie rozgraniczające** tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania. Linie rozgraniczające wyznaczają granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi. Szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w § 8. oraz (w odniesieniu do jednostek układu komunikacyjnego) w § 7. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek. Dopuszcza się łączenie działek na sąsiadujących jednostkach terenowych pod warunkiem zachowania obowiązujących na obszarze tych jednostek zasad zagospodarowania.

2) **Ścisłe określone linie zabudowy.** Dopuszcza się cofnięcie do bądź wyjście poza nią z elementami urzędbienia bryły budynku usytuowanymi powyżej parteru pod warunkiem zachowania charakteru zabudowy spełniającego wymagania ochrony konserwatorskiej. Dopuszcza się także wychodzenie poza linię elementami budynków takich, jak: wejścia ze schodami, poziome otwory do doświetlania piwnic,

* ulicami z wyłączeniem pasa drogowego

podjazdy dla inwalidów, itp., pod warunkiem, że zachowany zostanie pas chodnika o szerokości minimum 1,5 m.

3) **Nieprzekraczalne linie zabudowy.** Dopuszcza się wyjście poza nią z elementami urzeźbienia budynku, których powierzchnia nie powinna przekraczać 20% powierzchni elewacji pod warunkiem zachowania charakteru zabudowy spełniającego wymagania ochrony konserwatorskiej.

4) **Ciąg usług przyulicznych.** Docelowo wszystkie pomieszczenia w parterze budynków powinny być zagospodarowane na cele usługowe, z wyjątkiem wejść do budynków, przejść i przejazdów.

5) **Granice stref konserwatorskich:** "A", "B", "W" i "OW", dla których ustalenia określono w § 3.

6) **Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty o charakterze zabytkowym,** których wykaz i obowiązujące dlań ustalenia określono w § 4.

7) **Fragmenty murów wymagających wyeksponowania.** Działania inwestycyjne w ich sąsiedztwie nie mogą kolidować z tym ustaleniem.

8) **Orientacyjna linia przebiegu historycznych murów miejskich,** należy doprowadzić do stworzenia dróg spacerowych wzdłuż tej linii lub/oraz innego sposobu jej uczytelnienia. W nowowznoszonych lub modernizowanych budynkach elewacje znajdujące się w tej linii winny nawiązywać charakterem do murów miejskich. Dopuszcza się umieszczanie odpowiednio ukształtowanych otworów, wykuszy itp.

9) **Drzewo - pomnik przyrody ożywionej;** zasady jego ochrony wynikają z przepisów powszechnych. Zakazuje się prowadzenia w jego sąsiedztwie jakichkolwiek działań prowadzących do jego zniszczenia.

10) **Nowowyznaczane granice działek.** Dopuszcza się łączenie dwóch lub większej liczby sąsiadujących działek.

3. Ustaleniami planu są również symbole jednostek terenowych i innych elementów rysunku planu służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały. Przyjmuje się następujący sposób interpretacji ustaleń dla jednostek terenowych oznaczonych dwoma symbolami:

1) Dwa symbole literowe oddzielone przecinkiem oznaczają, że dopuszczalne jest zagospodarowanie tej jednostki zgodnie z zasadami obowiązującymi dla jednego lub drugiego symbolu, albo też w dowolnych proporcjach w części w jeden sposób, a w części w drugi.

2) Dwa symbole literowe przedzielone ukośną kreską oznaczają, że dopuszczalne jest zagospodarowanie tej jednostki zgodnie z zasadami obowiązującymi dla jednego, bądź alternatywnie, dla drugiego symbolu.

3) Jeżeli jeden z dwóch symboli ujęty jest w nawias oznacza to, że przypisane mu zasady określają tymczasowy sposób zagospodarowania urządzania oraz użytkowania terenu.

4. Pozostałe, nie wymienione w ust. 2 i 3 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

Układ urbanistyczny Strzelec Opolskich znajduje się w spisie zabytków (Dz.U. WRN w Opolu Nr 9 poz. 90, z 1993 r., Nr rej. ks. V. 739/R 179/49/39/49/I. Prawie cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony elementów zabytkowych "B", a jego południowo-wschodnia część także w strefach ochrony zabytkowego układu urbanistycznego "A" i obserwacji archeologicznej "OW". Dodatkowo w granicach obszaru objętego planem występują dwie strefy ochrony archeologicznej "W". W tych strefach obowiązują następujące rygory i zasady:

1. W strefie "A" - ścisłej ochrony zabytkowego układu urbanistycznego - obowiązują:

1) Nakaz zachowania:

- a) układu przestrzennego traktów ulicznych (ulic i chodników) i placów
- b) linii zabudowy w historycznych granicach działek
- c) nawierzchni traktów ulicznych i placów z naturalnego kamienia
- d) bryły budynku, elewacji, podziałów, rytmu okien oraz stolarki okiennej i drzwiowej w obiektach stanowiących dobro kultury (obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze i ewidencji, wymienione w § 4 oraz oznaczone na rysunku planu);

2) Nakaz wprowadzania:

- a) form lokalnej tradycji architektonicznej (np. stromych dachów krytych dachówką ceramiczną - połacie o nachyleniu około 40^o, rytmu w podziałach elewacji i okien) w pozostałych budynkach

b) nawierzchni z kamienia naturalnego w miejsce nawierzchni asfaltowych (z wyjątkiem jezdni w ulicach zbiorczych);

3) Nakaz projektowania nowych budynków o charakterze nawiązującym do, znajdujących się w strefie, obiektów stanowiących dobro kultury (dotyczy np.: wysokości bryły, stromego dachu ceramicznego, podziałów w elewacji, gzymsów, opasek okiennych, rytmu okien);

4) Nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- a) zmian bryły, elewacji budynku
- b) podziału działek
- c) zmian przebiegu traktu ulicznego
- d) zmian układu przestrzennego ulic i placów
- e) projektowania nowych obiektów.

2. W strefie "B" - ochrony konserwatorskiej dóbr kultury i elementów zabytkowych obowiązują:

1) Zachowanie zasadniczych elementów historycznych:

- a) bryły budynku
- b) elewacji
- c) przebiegu traktów ulicznych
- d) podziału działek;

2) Dostosowanie obiektów o wartościach kulturowych do współczesnej funkcji;

3) Dostosowanie obiektów nowych do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

- 4) Uzgadnianie z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w zakresie:
- a) budowy nowych obiektów
 - b) zmian traktów ulicznych
 - c) zmian bryły budynku.

3. W strefie "W" ochrony archeologicznej wszelkie prace ziemne każdorazowo muszą być uzgadniane, prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim i za zezwoleniem właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków. Inwestor ponosi koszty prac konserwatorskich (ratowniczych badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych, sporządzania dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych relikwów zabudowy miasta średniowiecznego, osadów nawarstwień kulturowych, zabytków ruchomych, kart zabytków).

4. W strefie "OW" obserwacji archeologicznych w razie ujawnienia, podczas robót budowlanych i ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd gminy i właściwy organ państwowej służby ochrony zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty do czasu wydania przez ten organ odpowiednich zarządzeń.

§ 4.

Na obszarze objętym planem znajdują się **obiekty wpisane do rejestru zabytków** oraz **inne obiekty zabytkowe**, których wykazy przedstawiono poniżej, a lokalizację zaznaczono na rysunku planu.

1. W odniesieniu do **obъекtów wpisanych do rejestru zabytków** (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 10 lipca 1973 r., poz. 90) - wymienionych poniżej - obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony dóbr kultury.

- | | |
|--|------------------------|
| 1) Dawna baszta, obecnie dzwonnica,
pl. Kościelny | Nr rejestru 882/64 I |
| 2) Kościół poewangelicki, ul. Opolska | Nr rejestru 1138/66 I |
| 3) Ratusz | Nr rejestru 1381/66 II |
| 4) Dom, ul. ks. Langego 3 | Nr rejestru 1385/66 II |
| 5) Dom, ul. ks. Langego 5 | Nr rejestru 1386/66 II |
| 6) Dom, ul. Parafialna 2 | Nr rejestru 1387/66 II |
| 7) Dom, Rynek 15 | Nr rejestru 1388/66 II |
| 8) Dom, Rynek 16 | Nr rejestru 1389/66 II |
| 9) Dom, Rynek 17 | Nr rejestru 1390/66 II |
| 10) Dom, Rynek 18 | Nr rejestru 1391/66 II |

2. W odniesieniu do **innych obiektów zabytkowych** - przedstawionych poniżej - wszelkie prace budowlane oraz zmiana funkcji wymagają uzgodnienia z właściwym organem państwowej służby ochrony zabytków.

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1) Wieża wodociągowa, XIX/XX w. | - ul. Bolesława Chrobrego |
| 2) Domy mieszkalne, XIX/XX w. | - ul. Bolesława Chrobrego 1, 3,
5 |

- | | |
|--|--|
| 3) Domy mieszkalne, XIX/XX w. | - ul. Fryderyka Chopina 1, 1A, 2, 3, 4 |
| 4) Domy mieszkalne, poł. XIX w., pocz. XX w. | - ul. Jarosława Dąbrowskiego 2, 4, 14, 20, 24 |
| 5) Domy mieszkalne, k. XIX w. | - ul. Grunwaldzka 1, 2, 3, 5, 7 |
| 6) Domy mieszkalne, pocz. XX w. | - ul. Jordanowska 3, 4, 5, 6, 8 |
| 7) Plebania, k. XIX w. | - ul. Hugona Kollątaja 9 |
| 8) Domy mieszkalne, k. XIX w. | - ul. Hugona Kollątaja 1, 3, 5 |
| 9) Budynek magazynowy | - pl. Mikołaja Kopernika 1 |
| 10) Dom mieszkalny, ok. 1910 r. | - pl. Mikołaja Kopernika 2 |
| 11) Fragment murów obronnych - XV w. | - okolice pl. Kościelnego |
| 12) Kościół p.w. Św. Wawrzyńca, 1904-7 | - pl. Kościelny |
| 13) Hurtownia PHS, dawny browar, 2 poł. XIX w. | - ul. Tadeusza Kościuszki 4 |
| 14) Szkoła średnia, lata 30-te XX w. | - ul. Tadeusza Kościuszki 8 |
| 15) Domy mieszkalne, pocz. XX w., k. XIX w. | - ul. Tadeusza Kościuszki 1, 2 |
| 16) Domy mieszkalne, p. XIX/XX w. | - ul. Krakowska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 |
| 17) Szkoła podstawowa, 1 poł. XIX w. | - ul. Marka Prawego 19 |
| 18) Domy mieszkalne, k. XIX w. | - ul. Marka Prawego 9, 11, 13, 27, 29, 31, 33 |
| 19) Dom mieszkalny | - ul. Józefa Piłsudskiego 1 |
| 20) Domy mieszkalne, k. XIX w., pocz. XX w. | - ul. Powstańców Śląskich 2, 4, 8, 10, 10A, 12, 14, 16, 20, 22, 24 |
| 21) Figura Strzelca | - Rynek |
| 22) Domy mieszkalne, k. XIX w., pocz. XX w. | - ul. ks. Wajdy 1, 8 |
| 23) Domy mieszkalne, k. XIX w., pocz. XX w. | - ul. Wałowa 7 |
| 24) Domy mieszkalne, k. XIX w. | - ul. Wojska Polskiego 2, 4, 6 |
| 25) Domy mieszkalne, ok. 1900 r. | - pl. Stefana Żeromskiego 1, 4, 6, 8, 9 |
| 26) Bank PKO, lata 20-te XX w. | - pl. Stefana Żeromskiego 10 |
| 27) Budynek gospodarczy | - działka geodezyjna nr 1705 |

§ 5.

Na całym obszarze objętym planem obowiązują w szczególności następujące zasady zagospodarowania:

1) Dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych w innych miejscach niż określonych na rysunku planu przebiegami linii rozgraniczających oraz nowowyznaczonymi granicami działek, pod warunkiem zapewnienia dostępu do

drogi publicznej podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2) Dopuszcza się scalać dotychczasowych działek geodezyjnych.

3) Za pomocą małej architektury, zieleni oraz innych trwałych elementów, bądź rysunku nawierzchni mają być oznaczane przebiegi historycznych podziałów.

4) Linie rozgraniczające z ulicami, nie wypełnione ciąglą zabudową, mają być podkreślone elementami małej architektury, fasadami zespołów garaży, estetycznymi nieażurowymi lub ażurowymi ogrodzeniami i/lub zielenią, bądź rysunkiem nawierzchni.

5) Zakazuje się wznoszenia substandardowej zabudowy gospodarczej, a istniejącą zabudowę o takim charakterze winno się sukcesywnie likwidować lub modernizować.

6) Zagospodarowanie wnętrza kwartałów (podwórek) powinno być realizowane zgodnie z wcześniej sporządzonymi indywidualnymi projektami, respektującymi ustalenia niniejszego planu. W strefie "A" ochrony konserwatorskiej projekty te wymagają uzgodnienia z państwową służbą ochrony zabytków.

7) Faktura i kolorystyka elewacji przyulicznych, a także sytuowanie i forma wolnostojących objektów reklamowych (z wyjątkiem tradycyjnych słupów reklamowych) oraz reklam związanych z elewacją budynku, ale przewyższających kondygnację parterową powinno być realizowane według wcześniej sporządzonego projektu plastycznego dla całej pierzei (pomiędzy kolejnymi skrzyżowaniami). W strefie "A" ochrony konserwatorskiej projekty te wymagają uzgodnienia z państwową służbą ochrony zabytków.

8) W nowo realizowanej zabudowie należy w kubaturze budynku przewidywać miejsca do parkowania lub/i garażowania.

9) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie parkingów podziemnych. Ich charakter nie może kolidować z zasadami obowiązującymi w strefach ochrony konserwatorskiej ani spowodować przekroczenia standardów środowiskowych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej.

10) Zakazuje się lokalizowania nowych wolnostojących garaży oraz ich zespołów, z wyjątkiem jednostek terenowych oznaczonych symbolem KP, na których dopuszcza się budowę wielopoziomowych parkingów i/lub garaży. Poza strefą "A" ochrony konserwatorskiej dopuszcza się także lokalizacje tymczasowych wolnostojących garaży, pod warunkiem spełnienia innych ustaleń planu.

11) Wzdłuż ulic zbiorczych (symbol KZ), w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, okna elewacji przyulicznej powinny być wyposażone w odpowiednie uszczelnienia konstrukcji otworów okiennych.

12) Wszystkie obiekty służące obronie cywilnej należy zachować i utrzymywać w należytych stanie. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

§ 6.

1. Docelowo wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej (wraz z towarzyszącymi urządzeniami), poza przyłączami do poszczególnych obiektów oraz z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne jednostki terenowe, mają być

usytuowane pod ziemią (linie energetyczne i telefoniczne wyłącznie kablowe) oraz przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeni publicznych. W szczególnych, uzasadnionych względami technicznymi (bądź bezpieczeństwa) przypadkach, dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów tych sieci poza układem ulic. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się również lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej (np. trafostacji), jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych przeznaczonych na inne funkcje, pod warunkiem, że kubatura przeznaczona dla takiego urządzenia zajmie nie więcej niż 1/10 ogólnej kubatury zabudowy danej jednostki terenowej oraz, że będą respektowane inne ustalenia niniejszej uchwały.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) Zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów, obiektów i posesji z miejskiego wodociągu usytuowanego w sąsiadujących ulicach.

2) Odprowadzanie ścieków z poszczególnych terenów, obiektów i posesji do kolektora usytuowanego w sąsiadujących ulicach.

3) Wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji miejskiej; w przypadku zastosowania nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie poszczególnych terenów, obiektów i posesji do sieci kablowej usytuowanej w sąsiadujących ulicach.

5) Zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie poszczególnych terenów, obiektów i posesji do gazowych rurociągów usytuowanych w sąsiadujących ulicach.

6) Ogrzewanie oparte wyłącznie na gazie, oleju lub energii elektrycznej lub poprzez podłączenie do zbiorczego systemu ciepłego zasilanego z zewnątrz obszaru objętego planem.

7) Telefonizacja poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej usytuowanej w sąsiadujących ulicach.

8) Gromadzenie i odprowadzanie odpadów bytowych, przemysłowych oraz specjalnych zgodne z systemem gospodarki odpadowej w mieście.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować.

§ 7.

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowi system ulic układu podstawowego oraz obsługującego i ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Dodatkowo funkcję komunikacyjną pełnią również jednostki o symbolu C.

2. Układ komunikacyjny (i związane z nim tereny) dzieli się na kategorie, dla których w dalszej części niniejszego paragrafu określa się zasady zagospodarowania i urządzania.

1). Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ** przeznacza się na ulice zbiorcze, należące do podstawowego układu komunikacyjnego:

- a) nawierzchnia jezdni typu "ciężkiego"; dopuszczalna nawierzchnia asfaltowa; minimalna szerokość pasa jezdni wynosi 7 m
- b) dopuszcza się wprowadzanie zespołów zieleni
- c) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do historycznego środowiska
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni
- e) dopuszcza się wprowadzanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 6. uchwały.

2). Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KL** przeznacza się na ulice lokalne, należące do układu obsługującego:

- a) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia; w tym drugim przypadku należy w rysunku nawierzchni uwidocznić ślad historycznych krawężników
- b) nawierzchnie jezdni typu lekkiego lub średniego; niedopuszczalna nawierzchnia asfaltowa w strefie "A" ochrony konserwatorskiej
- c) dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni i jej zespołów oraz elementów rzeźbiarskich, małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej ulicy
- d) dopuszcza się zabudowę trwałą ponad ulicą - z pozostawieniem przejazdu i przejścia - jeżeli przemawiają za tym względy konserwatorskie
- e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów); sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego
- f) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 6. uchwały.

3). Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kpr** przeznacza się na ciągi pieszo-rowerowe:

- a) nawierzchnie ciągów winny być utwardzone; niedopuszczalna nawierzchnia asfaltowa
- b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, elementów rzeźbiarskich, małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej ciągu
- c) dopuszcza się zabudowę trwałą ponad ciągiem pieszo-rowerowym - z pozostawieniem przejazdu i przejścia - jeżeli przemawiają za tym względy konserwatorskie

d) dopuszcza się instalowanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 6. uchwały

e) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym.

3. Trasy rowerowe w postaci oznakowanych pasów ruchu, uzupełnione odpowiednio przygotowanymi parkingami winny być - w miarę możliwości technicznych - wprowadzane na tereny przeznaczone dla komunikacji i na jednostkach terenowych oznaczonych symbolem C oraz, po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości, także na terenach innych jednostek, a same parkingi również na obszary jednostek, na których przewiduje się możliwość lokalizacji usług.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE RODZAJÓW JEDNOSTEK TERENOWYCH.

§ 8.

Obszar objęty planem dzieli się na rodzaje jednostek terenowych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU - przeznacza się dla funkcji mieszkaniowej oraz usług nieuciążliwych np. handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług produkcyjnych, bankowych, kultury, zdrowia i administracji oraz turystyki.

1) Dopuszcza się łączenie powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych.

2) Wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków musi znajdować się w przedziale od 12 m do 18 m do kalenicy dachu; pokrycie dachem stromym dwu- lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu, jak w sąsiadującej zabudowie historycznej.

3) Nie zabudowane fragmenty jednostki terenowej winny mieć atrakcyjnie skomponowaną przestrzeń, w której mogą występować powierzchnie utwardzone oraz pokryte zielenią, a także odpowiednie dla funkcji terenu urządzenia; dopuszcza się organizację parkingów.

4) Uciążliwość prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów środowiskowych wymaganych dla mieszkalnictwa. W przypadku wątpliwości, dla obiektu (działalności) należy sporządzić ocenę oddziaływania na środowisko, nawet jeśli nie figuruje on (ona) w wykazie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 52 poz. 284 z dnia 24 maja 1995 r.).



2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MUZ** przeznacza się dla funkcji jak w pkt. 1.

1) Należy dążyć do sukcesywnego przekształcenia współczesnej i dysharmonizującej zabudowy (do wyburzenia włącznie - np. pawilonu handlowego) w kierunku przywrócenia jej historycznego charakteru.

2) Pozostałe ustalenia, jak w ust. 1, punkty 1-4.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** przeznacza się dla funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności.

1) Wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków musi znajdować się w przedziale od 8 m do 15 m do kalenicy dachu; pokrycie dachem stromym dwu- lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu, jak w sąsiadującej zabudowie historycznej.

2) Zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.

3) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych w kubaturze budynków mieszkalnych lub architektonicznie z nimi związanych.

4) Uciążliwość prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może wykraczać poza granice pojedynczej działki. W przypadku wątpliwości, dla obiektu (działalności) należy sporządzić ocenę oddziaływania na środowisko, nawet jeśli nie figuruje on (ona) w wykazie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 52 poz. 284 z dnia 24 maja 1995 r.).

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UC** przeznacza się na funkcje usługowe o charakterze centrotwórczym.

1) Dopuszcza się łączenie powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych.

2) Wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków musi znajdować się w przedziale od 12 m do 18 m do kalenicy dachu; pokrycie dachem stromym dwu- lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu, jak w sąsiadującej zabudowie historycznej.

3) Dopuszcza się organizowanie parkingów towarzyszących.

4) Uciążliwość działalności usługowej dla środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, związków złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może wykraczać poza granice terenu.

5) Dopuszcza się częściowe przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowych. W takim przypadku oddziaływanie na środowisko obiektów usługowych nie może spowodować przekroczenia standardów środowiskowych wymaganych dla terenów mieszkaniowych.

6) Na obszarze jednostki terenowej położonej na działkach geodezyjnych nr 1735 i 1736 pas terenu o szerokości od 3 do 5 m należy przeznaczyć na ciąg pieszo-

rowerowy, łączący ulicę Tadeusza Kościuszki i ulicę Józefa Piłsudskiego; obowiązują dla niej zasady zagospodarowania określone w § 7 ust. 2 pkt 3.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** przeznaczają się na funkcje usługowe oraz nieuciążliwą produkcję.

1) Dopuszcza się łączenie powierzchni użytkowych dwóch lub większej liczby sąsiadujących budynków przy obowiązku zachowania zewnętrznych historycznych podziałów architektonicznych.

2) Wysokość nowowznoszonych i modernizowanych budynków musi znajdować się w przedziale od 8 m do 18 m do kalenicy dachu; pokrycie dachem stromym dwu- lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci 30-50° i o kalenicy zasadniczej bryły dachu, jak w sąsiadującej zabudowie historycznej.

3) Dopuszcza się organizowanie parkingów towarzyszących.

4) Uciążliwość działalności usługowej i produkcyjnej dla środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, związków złownych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może wykroczać poza granice terenu.

5) Dopuszcza się częściowe przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowych. W takim przypadku oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w pkt. 4 nie może wykroczać poza zasięg działek usługowych.

6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **OK** przeznaczają się dla istniejącego kościoła i przyległego terenu o charakterze przestrzeni publicznej.

1) Zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować obniżenie walorów obiektu kościelnego.

2) Kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca.

3) Nakazuje się zachowanie dostępności terenów wokół kościoła.

4) Dopuszcza się lokalizację toalet publicznych oraz miejsc parkingowych.

5) Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno-kulturalnych.

7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **OS** przeznaczają się na zamknięty obiekt sakralny i związane z nim funkcje. Na tym terenie obowiązują zasady zagospodarowania określone w ust. 1. pkt. 1, 2 i 3. Dodatkowo dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno-kulturalnych.

8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** przeznaczają się na usługi oświaty.

1) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia innych rodzajów nieuciążliwych usług.

2) Wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków musi znajdować się w przedziale od 8 m do 18 m do kalenicy dachu; w nowo wznoszonych budynkach pokrycie wyłącznie dachem dwu lub wielospadowym, symetrycznym o jednakowym nachyleniu połaci w przedziale 30-55°.

3). Teren powinien być wyposażony w odpowiednio skomponowaną zielenią wysoką i niską.

9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ** przeznacza się na usługi zdrowia.

- 1) Dopuszcza się lokalizację innych rodzajów nieuciążliwych usług.
- 2) Dopuszcza się, na części lub całości jednostek terenowych zabudowę mieszkaniową.
- 3) Obowiązują zasady zagospodarowania określone w ust. 1, pkt. 1-4.

10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A** przeznacza się dla Komendy Rejonowej Policji, jako obiektu niezbędnego dla bezpieczeństwa państwa.

- 1) Obowiązują zasady zagospodarowania określone w ust. 1, pkt. 3, 4.
- 2) Inne podejmowane na tym terenie przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą kolidować z zasadami obowiązującymi w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, ani spowodować przekroczenia standardów środowiskowych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej.

11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **C** ma mieć charakter miejskiego placu (placyku).

- 1) Zakazuje się wprowadzania innej, poza istniejącym ratuszem, trwałej zabudowy kubaturowej.
- 2) Dopuszcza się tymczasowe wznoszenie budowli lub konstrukcji związanych z organizowanymi imprezami kulturalnymi oraz prowadzeniem działalności gastronomicznej bądź handlowej. Jako tymczasowe zagospodarowanie dopuszcza się też organizowanie parkingów.
- 3) Nie zabudowana powierzchnia jednostki terenowej winna mieć utwardzoną nawierzchnię, z materiałów naturalnych, z odpowiednim rysunkiem. Dopuszcza się pozostawienie zielonych enklaw w postaci kwietników, trawników oraz odpowiednio skomponowanych zespołów drzew i krzewów.
- 4) Teren powinno się wyposażyć w atrakcyjne elementy rzeźbiarskie i/lub drobnej architektury podkreślające szczególny charakter miejsca.
- 5) Dopuszcza się przejazd taksówek oraz dostawczy ruch samochodowy dla obsługi obiektów usługowych w określonych godzinach.

12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** przeznacza się na zielenią parkową.

- 1) Dopuszcza się wprowadzanie toalet publicznych, urządzeń dla zabaw i sportu, ławek oraz organizowanie ścieżek spacerowych i rowerowych.
- 2) Dopuszcza się wprowadzenie rzeźb i elementów małej architektury.
- 3) Dopuszcza się organizację miejsc parkingowych. Ich powierzchnia nie może zająć więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej.

13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC** przeznacza się na zielenią cmentarną.

1) Dopuszcza się zmianę istniejącego zamkniętego cmentarza na zieleń parkową; obowiązują wówczas ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem ZP.

14. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KP** przeznacza się na parkingi.

1) Tereny parkingów powinno się wyposażyć w zieleń wysoką i niską, w szczególności o charakterze izolacyjnym.

2) Dopuszcza się budowę parkingów/lub garaży wielopoziomowych - nadziemnych i/lub podziemnych.

3) Dopuszcza się wprowadzanie usług i urządzeń nie kolidujących z funkcją parkingową.

4) Forma zabudowy nie może kolidować z historycznym sąsiedztwem.

5) Podłoże powinno być zabezpieczone przed infiltracją zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.

15. Tereny przeznaczone na rysunku planu symbolem **WW** przeznacza się na obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.

1) Dopuszcza się wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej.

2) Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z obsługą urządzeń wodnych.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 9.

Przeznacza się na cele nierolnicze grunty znajdujące się w granicach obszaru objętego planem. Są to grunty klasy IV i V, których zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia nie przekracza 1 ha.

§ 10.

Na obszarze planu stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 30%. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 11.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Strzelcach Opolskich.

§ 13.

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

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY MIEJSKIEJ
Michał Piałkowski