



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 września 2015 r.

Poz. 1992

UCHWAŁA NR XII/82/2015 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego

Na podstawie 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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443), w związku z uchwałą nr XLVIII/363/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego nie narusza 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. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego”, zwany dalej planem, obejmujący swoimi ustaleniami obszar położony w mieście Strzelce Opolskie u zbiegu ulic Henryka Pobożnego i Bursztynowej oraz część wsi Rożniątów.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, zgodnie z uchwałą nr XLVIII/363/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 czerwca 2014 r.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 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. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zawierające oznaczenie barwne i literowe poszczególnych terenów oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica obrębów ewidencyjnych;
- 3) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru objętego planem.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, przy czym za elewację frontową budynku uznaje się również część elewacji budynku, w której umieszczony jest wjazd do garażu stanowiącego integralną część tego budynku;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z ulicą, drogą wewnętrzną lub placem;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 5) **nieuciążliwym handlu detalicznym oraz nieuciążliwych usługach** – należy przez to rozumieć handel detaliczny oraz usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: sprzedaż towarów (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), gastronomię, drobne usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego), usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (placówki bankowe, agencje pocztowe i kredytowe oraz doradztwo finansowe), usługi hotelowe (motele, hotele, pensjonaty i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania) oraz biura;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu terenu:**
 - a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu będące dominującą formą wykorzystania tego terenu oraz dominujący sposób użytkowania budynków i budowli z nim związanych,
 - b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 8) **segmencie** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół takich budynków.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Określa się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się stosowania:
 - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,

- b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dachów pozbawionych kalenicy oraz dachów niesymetrycznych (posiadających różny kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - c) blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów,
 - d) ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 2) w zakresie lokalizacji nośników informacyjnych i reklamowych:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie powyżej górnej krawędzi otworów okiennych parteru budynku oraz poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych pierwszego piętra budynku,
 - b) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych w strefie wjazdu lub wejścia na działkę oraz w strefie wejściowej budynku, przy czym obowiązuje zgrupowanie tablic w pionie lub poziomie oraz zachowanie jednakowego wymiaru i jednakowego tła tych tablic,
 - c) zakazuje się stosowania nośników o wymiarach większych niż 150 x 300 cm,
 - d) zakazuje się stosowania świetlnych nośników, takich jak wyświetlacze i telebimy, przy czym dopuszcza się neony, w tym krzyże apteczne o wymiarach nieprzekraczających 80 x 80 cm oraz statyczne tablice świetlne o wymiarach nieprzekraczających 60 x 280 cm;
- 3) zakazuje się prowadzenia linii telekomunikacyjnych oraz linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako napowietrznych – w przypadku potrzeby prowadzenia takich linii należy je realizować jako kablowe.

§ 5. Określa się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji energii i substancji wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) tereny **MN/MW1** i **MN/MW2** uznaje się za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji stanowiących cel publiczny;
- 5) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnia się położenie całości obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wodę w triasowych utworach szczelinowo - porowych, w obrębie którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne;
- 7) uwzględnia się położenie całości obszaru objętego planem w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Sucheja” o kodzie PLRW600017118889, która stanowi część scalonej części wód „Chrząstawa” (SO0406);
- 8) uwzględnia się położenie całości obszaru objętego planem w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów triasu środkowego (wapienia muszlowego), triasu dolnego (pstręgo piaskowca), permu oraz karbonu, na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;

2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie zachodzi konieczność określenia **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.1. Określa się następujące **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 ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla obszaru objętego planem położonego w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami, o której mowa w § 5 pkt 7;
- 2) uwzględnia się ustalenia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne oraz z rozporządzeń w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęć wód podziemnych, wydanych na podstawie tej ustawy przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, dla obszaru objętego planem położonego na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, o którym mowa w § 5 pkt 8.

2. W granicach obszaru objętego planem nie zachodzi konieczność określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów i obszarów.

§ 9.1. Określa się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**:

- 1) dla terenów **MN/MW1** i **MN/MW2**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 10 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - 8 m dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 350 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- 2) dla terenu **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- 3) dla działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - 2 m²;
- 4) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 80° do 100°.

2. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, podziały nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej o tym samym przeznaczeniu oraz regulację przebiegu granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. W przypadku wydzielenia działek budowlanych niepołożonych bezpośrednio przy drodze publicznej lub drodze wewnętrznej mającej powiązanie z drogą publiczną, obowiązuje wydzielenie dojazdu do tej drogi o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 5 m; dojazd taki może obsługiwać nie więcej niż 2 działki budowlane.

§ 10.1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowi droga wewnętrzna **KDW**, której parametry określono w § 15 pkt 2;
- 2) ustala się powiązania terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW** oraz za pośrednictwem dróg publicznych przyległych do granic obszaru objętego planem;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje usytuowanie określonej w przepisach szczegółowych uchwały minimalnej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach,
 - c) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizację oraz rozbudowę, w tym budowę nowych odcinków sieci,
 - b) w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z elementami docelowego zagospodarowaniem terenu należy przewidzieć przełożenie tych sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń i budowli podczyszczających ścieki bytowe i komunalne odprowadzane do sieci kanalizacyjnej,
 - d) zakazuje się budowy biologicznych oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się następujące zasady odprowadzania wód:
 - a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów, należy odprowadzać przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych – po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałego terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo do wód lub urządzeń wodnych,
 - c) dopuszcza się:
 - budowę urządzeń i budowli podczyszczających wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni,
 - budowę urządzeń służących do retencji, rozsączania i magazynowania wód opadowych i roztopowych,
 - rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;

- 5) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) energia elektryczna będzie dostarczana poprzez sieć średniego i niskiego napięcia, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w § 4 pkt 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach terenów: **MN/MW1, MN/MW2 i U**;
- 6) ustala się warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej oraz przyłączanie do niej obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa i panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, a także energii pochodzącej z przetwarzania biomasy (biopaliw);
- 8) ustala się budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w § 4 pkt 3.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie występują **tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.**

§ 12. Określa się następujące **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% dla terenów: **MN/MW1, MN/MW2 i U**;
- 2) 5% dla terenu **KDW**.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 13. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **MN/MW1 i MN/MW2**, w granicach których:

- 1) określa się **przeznaczenie terenów**:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane,
 - zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, przez co rozumie się budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 8 lokali mieszkalnych, lub zespół takich budynków,
 - b) uzupełniające:
 - nieuciążliwy handel detaliczny oraz nieuciążliwe usługi realizowane w formie lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - nieuciążliwy handel detaliczny oraz nieuciążliwe usługi realizowane w formie lokali użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanych na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) pod warunkiem, że lokale te będą posiadać odrębne wejście do budynku, niezależne od wejścia do budynku prowadzącego do mieszkań i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych,
 - budynki garażowe i gospodarcze, przy czym budynki gospodarcze dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,

- urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - dojścia i dojazdy,
 - obiekty małej architektury,
 - zieleń,
- c) sposoby przeznaczenia terenów określone w lit. a mogą być realizowane wyłącznie jako zamienny sposób wykorzystania terenu i obiektów z nim związanych;

2) określa się **zasady kształtowania zabudowy**:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązuje układ wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
- b) dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności obowiązuje układ wolnostojący lub grupowy (w formie kilku przylegających do siebie budynków),
- c) sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się wyłącznie dla segmentów w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- d) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachów, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit. b i c,
- e) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- f) dopuszcza się zabudowę garażową w formie:
 - indywidualnych garaży wolnostojących towarzyszących zabudowie jednorodzinnej lub stanowiących integralną część budynku jednorodzinnego,
 - wielostanowiskowych garaży stanowiących część budynku wielorodzinnego,
- g) zakazuje się lokalizacji zespołów budynków garażowych, przez co należy rozumieć grupę więcej niż dwóch przylegających do siebie parterowych budynków garażowych, w której każdy z garaży posiada odrębną bramę wjazdową,
- h) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) określa się **wskaźniki zagospodarowania terenów**:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 1,20 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 1,40 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 1,60 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - 3,00 dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
- b) minimalna intensywność zabudowy:
 - 0,30 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 0,35 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 0,40 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - 1,20 dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 0,30 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 0,35 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

- 0,40 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- 0,60 dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 35% dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 30% dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 25% dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej oraz dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności;
- 4) określa się **maksymalną wysokość zabudowy**:
 - a) 12 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 16 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) 6 m dla budynków gospodarczych i budynków garażowych;
- 5) określa się **minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji**:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonego lokalu użytkowego,
 - c) zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3;
- 6) określa się **linie zabudowy**:
 - a) w granicach terenu **MN/MW1**:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **KDW** oraz z ul. Henryka Pobożnego,
 - w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach terenu **MN/MW2**:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **KDW** oraz z ul. Bursztynową,
 - w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać następujące elementy budynków:
 - gzymsy - o nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - o nie więcej niż 0,80 m,
 - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku – o nie więcej niż 1,50 m,
 - ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań, jednak nie dalej niż do granicy działki budowlanej;
- 7) w zakresie **gabarytów obiektów** określa się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 15 m dla segmentu w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, przy czym łączna długość elewacji frontowych w jednym szeregu zabudowy nie może przekraczać 84 m,
 - c) 36 m dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - d) 8 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) określa się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:
 - a) 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 350 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

§ 14. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem U, w granicach którego:

1) określa się **przeznaczenie terenu**:

a) podstawowe:

- budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane, ze szczególnym uwzględnieniem domów przeznaczonych dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnoprawności, jak również hoteli,
- usługi medyczne i ochrony zdrowia, ze szczególnym uwzględnieniem działalności podmiotów leczniczych w rozumieniu ustawy o działalności leczniczej, a także apteki i hurtownie farmaceutyczne,
- nieuciążliwy handel detaliczny oraz nieuciążliwe usługi,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące, rozumiane jako lokale mieszkalne wydzielone w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni tego budynku,
- budynki garażowe i gospodarcze,
- urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dojścia i dojazdy,
- obiekty małej architektury,
- zieleń,

c) sposoby przeznaczenia terenów określone w lit. a mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem przeznaczenia tych terenów w całości lub w części;

2) określa się **zasady kształtowania zabudowy**:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (w formie kilku przylegających do siebie budynków),
- b) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachów, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit. b i c,
- d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- e) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) określa się **wskaźniki zagospodarowania terenu**:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,60,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,60,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) określa się **maksymalną wysokość zabudowy**:

- a) 16 m dla zabudowy usługowej,
- b) 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych;

5) określa się **minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:**

- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej zabudowy usługowej,
- b) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie towarzyszące,
- c) zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3;

6) określa się **linie zabudowy:**

- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ul. Henryka Pobożnego i ul. Bursztynową,
- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenami **MN/MW2** i **KDW**,
- c) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- d) poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać następujące elementy budynków:
 - gzymsy - o nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - o nie więcej niż 0,80 m,
 - nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku – o nie więcej niż 1,50 m,
 - ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań, jednak nie dalej niż do granicy działki budowlanej;

7) w zakresie **gabarytów obiektów** określa się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) 62 m dla budynków usługowych,
- b) 8 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

8) określa się **minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych** wynoszącą 1000 m².

§ 15. Ustala się **teren drogi wewnętrznej**, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **KDW**, dla którego:

1) określa się **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych,
- b) uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - ścieżki rowerowe,
 - zieleń;

2) określa się **parametry układu komunikacyjnego:**

- a) ustala się szerokość terenu drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) obowiązuje jednojezdniowy przekrój drogi wewnętrznej, przy czym dopuszcza się realizację nawierzchni drogi jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni;

3) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli niestanowiących wyposażenia pasa drogi wewnętrznej lub niebędących sieciami infrastruktury technicznej;

4) ze względu na ustanowiony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3, nie zachodzi potrzeba określenia **wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów.**

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

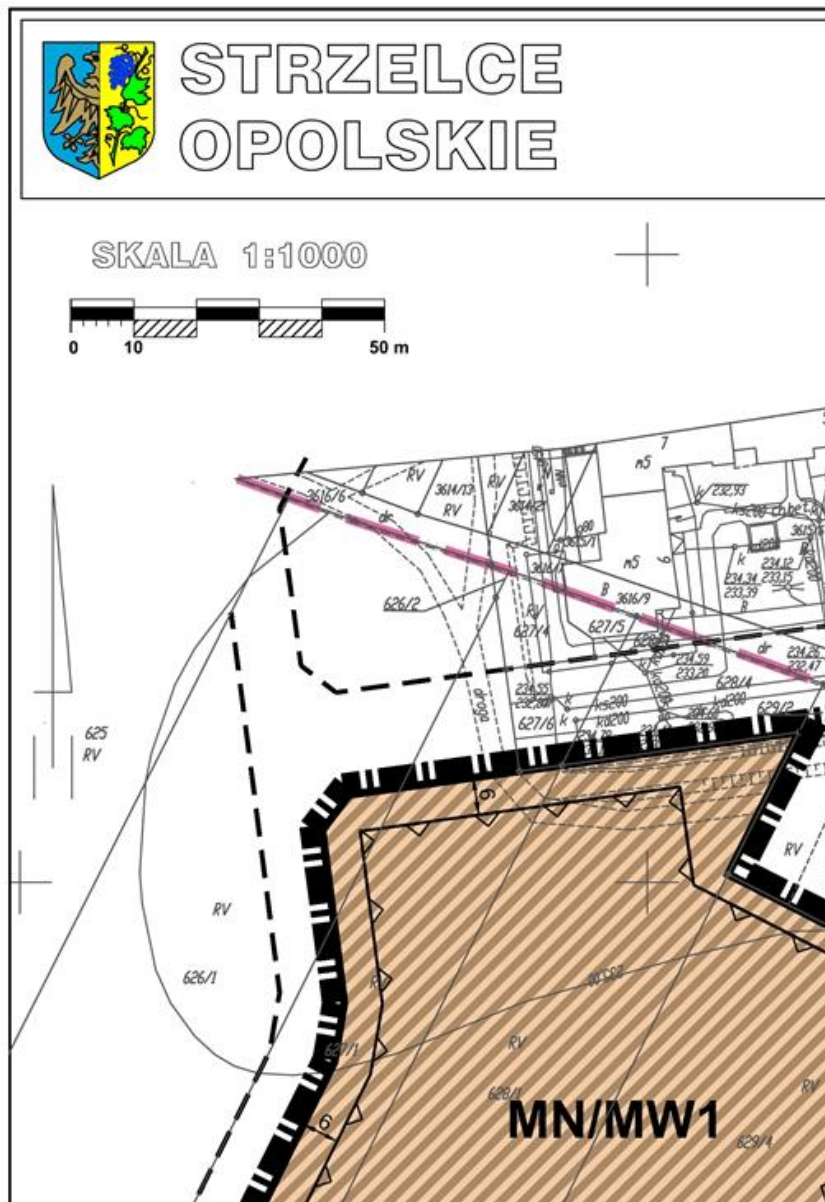
§ 16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, traci moc uchwała nr XV/82/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniątów (Dz. Urz. Woj. Op. z 2011 r. Nr 152, poz. 1955).

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 18. 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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

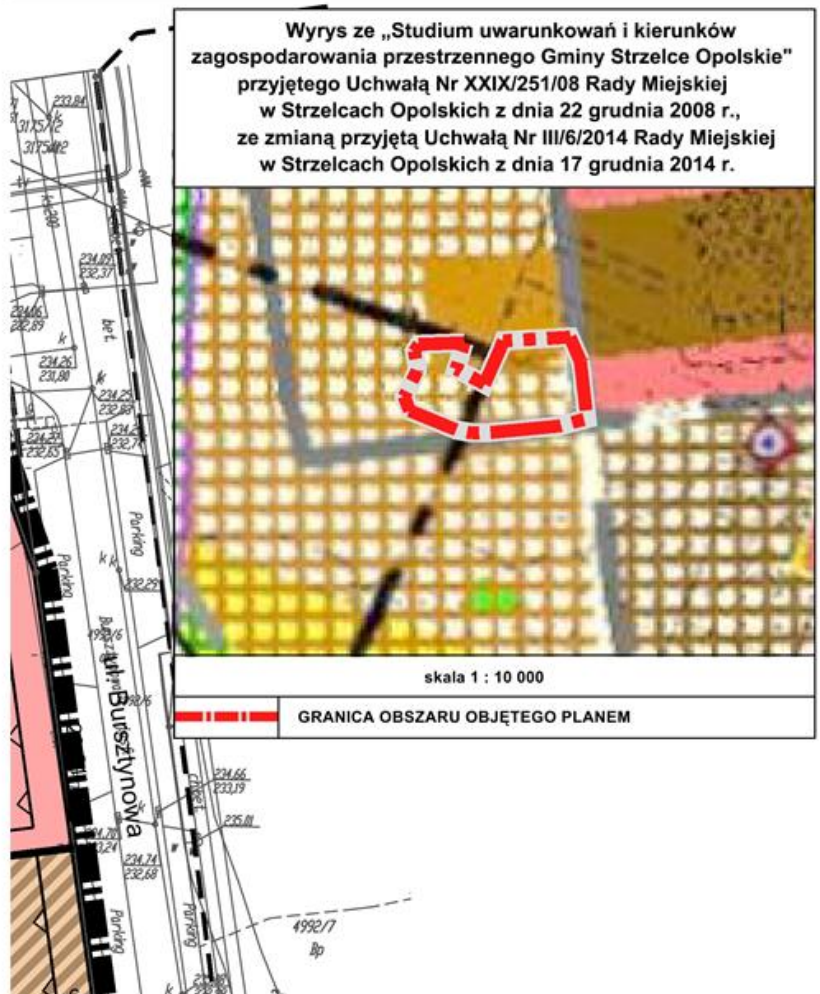
Gabriela Puzik



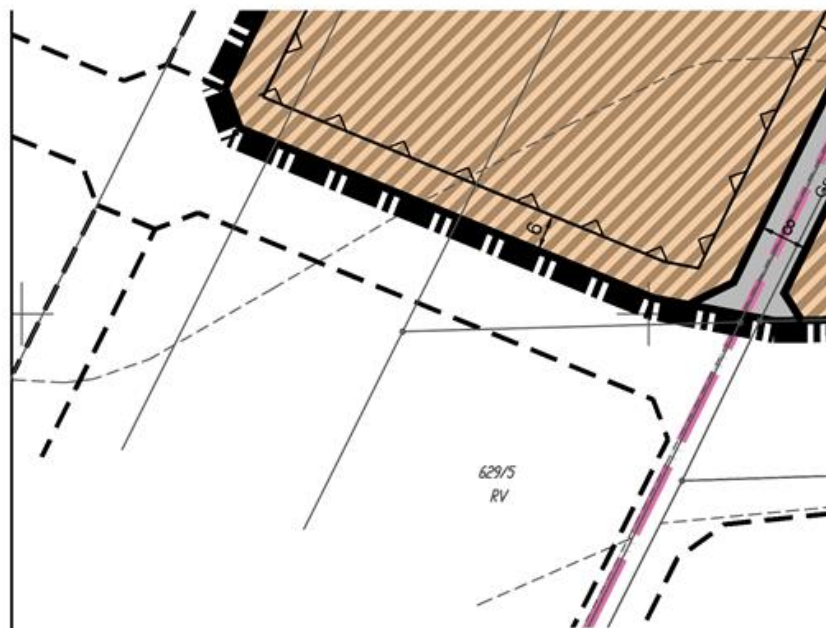
ARK. 1/6

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO AGUMENTU MIASTA STRZELCE OPOLSKIE W REJONIE UL. HENRYKA POBOŻNEGO

Wrys ze „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.



ARK. 3/6



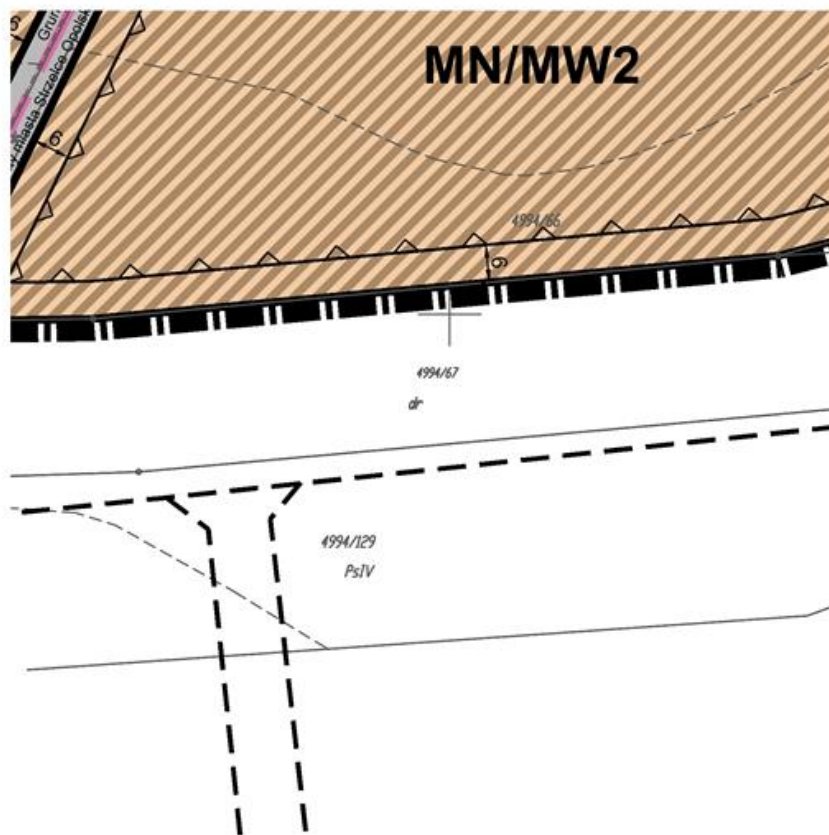
1. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

2. OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ZARYS LINII ROZGRANICZAJĄCYCH UKŁAD KOMUNIKACYJNY PRZYŁĘGŁY DO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ARK. 4/6



ARK. 5/6

Załącznik nr 2
do uchwały nr XII/82/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

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 i 443) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 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), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2015 r. do 23 czerwca 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 7 lipca 2015 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Burmistrza Strzelec Opolskich zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na brak uwag do projektu planu Burmistrz Strzelec Opolskich stwierdził brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich, po zapoznaniu się z projektem planu, do którego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XII/82/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

**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**

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 i 443), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 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), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877 oraz z 2015 r. poz. 238) oraz art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 513 i 789), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego, inwestycje, o których mowa w § 1, polegać będą na budowie:

- 1) około 150 m.b. zewnętrznej sieci wodociągowej na terenie nowo projektowanej drogi wewnętrznej KDW;
- 2) około 150 m.b. kanalizacji sanitarnej na terenie nowo projektowanej drogi wewnętrznej KDW.

§ 3. Orientacyjny koszt wykonania elementów wymienionych w § 2 wyniesie 127 800 zł, w tym:

- 1) budowa zewnętrznej sieci wodociągowej – około 39 900 zł;
- 2) budowa kanalizacji sanitarnej – około 87 900 zł.

§ 4. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.