

**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 Roźniątów**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), w związku z uchwałą Nr LII/416/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Roźniątów, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r., Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwała się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Roźniątów", zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje obszar o powierzchni ok. 56,48 ha terenów położonych w zachodniej części miasta Strzelce Opolskie oraz we wschodniej części obrębu wsi Roźniątów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
- b) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) miejsce zmiany typu linii zabudowy,
- d) wydzielenia wewnętrzne,
- e) teren obowiązkowo urządzonej zielenią;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) strefy korytarzy napowietrznych linii elektroenergetycznych, wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV, wyłączone z zabudowy,
- b) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa relacji Zdieszowice - Blachownia.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) granica obrębu ewidencyjnego wsi Roźniątów;
- 2) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru objętego planem;
- 3) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 333 "Zbiornik Opole - Zawadzkie";
- 4) sugerowana lokalizacja budynków;
- 5) sugerowane linie podziału na działki budowlane;

- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa relacji Zdzeszowice - Blachownia;
- 8) orientacyjny zarys jezdni drogi wojewódzkiej nr 409.

§ 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 drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;
- 2) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek procentowy powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 5, do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **linii zabudowy** :
  - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji,
  - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 2 uchwały, zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na załączniku graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub zespół budynków w stanie wykończonym, bilansowaną w granicach działki budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia i mierzoną na poziomie terenu;
- 6) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 8) **przeznaczeniu terenu** :

- a) **podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **równorzędnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych - o ile nie wynika inaczej z przepisów uchwały,
  - c) **uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **terenowych urządzeniach komunikacji** - należy przez to rozumieć dojścia i dojazdy (w tym także ciągi rowerowe i pieszo-jezdne), place manewrowe i naziemne parkingi, stanowiące wyposażenie terenu i nie będące budynkami;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy terenu powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, terenowe urządzenia komunikacji oraz obiekty małej architektury, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia równorzędnego;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi), nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,50 t, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz obsługi ludności, takie jak: zakłady fryzjerskie, krawieckie, kwaciarnie;
- 15) **wydzieleniu wewnętrznym** - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, oznaczoną symbolem literowym: "A", "B", "C", "D", dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy ogólne**

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równolegle bądź prostopadle do kierunków nadanych przez ich elewacje, o ile z przepisów uchwały nie wynika inaczej;

- 3) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
  - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
  - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację - nie więcej niż 1,50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań;
- 5) wyznaczone w planie linie zabudowy dotyczą budynków (lub ich części), dla których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych po wejściu w życie przepisów niniejszej uchwały;
- 6) w stosunku do budynków (lub ich części), dla których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały, a które zostały usytuowane na działce budowlanej w inny sposób, niż określony w planie obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami rozgraniczającymi:
  - a) dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce, a także rozbudowę i nadbudowę - zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku - zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 7) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych), jednakowej wysokości budynku oraz jednakowej geometrii dachu;
- 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, w stosunku do której wydano pozwolenie na budowę przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały, ustalenia, o których mowa w pkt 7, obowiązują jedynie w przypadku:
  - a) gdy jeden z segmentów budynku bliźniaczego istnieje, a drugi jest do niego dobudowywany,
  - b) przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynku bliźniaczego, która obejmuje zmianę podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz geometrii dachu w zakresie, który umożliwia doprowadzenie do spójności rozwiązań architektonicznych w obydwu segmentach;
- 9) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania:
  - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych - dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1,80 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o wymiarach większych niż 1,50 m x 3,00 m.

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

1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy działki budowlanej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się:

a) obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:

- na terenach oznaczonych symbolami: MN-1 do MN-13 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- na terenach oznaczonych symbolami: MW/MN-1 do MW/MN-3 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- na terenach oznaczonych symbolami: MU-1 do MU-6 - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- na terenie oznaczonym symbolem UP/ZP - jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenu przeznaczonej pod budynki i budowle oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: MN-1 do MN-13, MU-1 do MU-6, MW/MN-1 do MW/MN-3 oraz UP/ZP, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,

c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

d) prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;

4) dopuszcza się:

a) realizację celów publicznych określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację punktów przyjmowania i skupu artykułów podlegających obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii - dla placówek handlowych oferujących te artykuły;

5) obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie", gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych oraz częściowo - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 "Zbiornik Opole - Zawadzkie", gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;

6)w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, o których mowa w pkt 5, wody podziemne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1)wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - archeologicznej dla udokumentowanego stanowiska archeologicznego, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 2)w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się ochronę udokumentowanego stanowiska archeologicznego, o potwierdzonej lokalizacji - stanowisko nr 12, punkt osadniczy, pradzieje, XIV-XVw.,
  - b) zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) inwestor jest zobowiązany powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze wykonania wszelkich robót budowlanych wymagających prowadzenia prac ziemnych,
  - d) ewentualne badania archeologiczne metodą wykopaliskową należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wyznacza się następujące tereny, posiadające cechy funkcjonalno-przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej:

- 1)tereny dróg publicznych (a na obszarze zabudowanym - ulice), oznaczone symbolami:
  - a) KDG dla ulicy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 relacji Dębina - Strzelce Opolskie,
  - b) KDL dla ulicy lokalnej,
  - c) KDD-1 do KDD-9 dla ulic dojazdowych;
- 2)teren usług publicznych i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem UP/ZP.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2, ustala się, co następuje:

- 1)obowiązuje zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie:
  - a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej),
  - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym:
    - właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych,
    - dostępu do punktów czerpania wody;
- 2)dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, lokalizację:
  - a) zespołów zieleni urządzonej o funkcjach ozdobnych, rekreacyjnych i izolacyjnych,

- b) obiektów małej architektury, takich jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki, fontanny,
- c) terenowych urządzeń komunikacji,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) elementów systemu informacji miejskiej, takich jak: kierunkowskazy, nazwy lokalizacji, mapy, plany i schematy komunikacyjne,
- f) tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego podmiotu gospodarczego, przy czym dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło.

**§ 8.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w przepisach szczegółowych uchwały, odrębnie dla każdego z wyznaczonych w planie terenów lub grupy takich terenów.

**§ 9.** W planie nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania takich terenów.

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

- 1) wyznacza się obszary wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w szczególności minimalna szerokość frontów tych działek oraz ich minimalna i maksymalna powierzchnia zostały określone w przepisach szczegółowych uchwały, odrębnie dla każdego z wyznaczonych w planie terenów lub grupy takich terenów,
  - b) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^\circ$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^\circ$ ,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
  - d) dopuszcza się dokonywanie regulacji przebiegu granic nieruchomości;
- 3) dla pozostałych terenów, w zakresie scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze publicznej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi publicznej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,50 m; dojazd taki może obsługiwać nie więcej niż 2 działki budowlane,



- b) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
- c) dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w przypadku, gdy powierzchnia działki budowlanej podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej dla danego terenu.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w przepisach szczegółowych uchwały, odrębnie dla każdego z wyznaczonych w planie terenów lub grupy takich terenów.

**§ 12. 1.** Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym ustaleniami planu tworzy następująca sieć dróg publicznych (a na obszarze zabudowanym - ulic):
  - a) ulica główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 relacji Dębina - Strzelce Opolskie (ul. Gogolińska) oznaczona symbolem KDG,
  - b) ulica zbiorcza (ul. Bursztynowa) oznaczona symbolem KDZ,
  - c) ulica lokalna oznaczona symbolem KDL,
  - d) ulice dojazdowe, których tereny oznaczono symbolami: KDD-1 do KDD-9;
- 2) układ komunikacyjny na obszarze objętym ustaleniami planu uzupełniają drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: KDW-1 do KDW-4;
- 3) powiązania obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem drogowym są realizowane za pośrednictwem ulic wymienionych w pkt 1;
- 4) ilość i sytuowanie skrzyżowań oraz zjazdów z dróg publicznych należy określać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 5) dopuszcza się realizację skrzyżowania ulicy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 (ul. Gogolińska) oznaczonej symbolem KDG, z ulicą zbiorczą (ul. Bursztynowa) oznaczoną symbolem KDZ, w formie ronda;
- 6) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, innych niż wymienione w pkt 2, w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem następujących warunków:
  - a) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,
  - b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynosi 6,00 m,
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,

- d) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenie drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o wymiarach i formie określonej w przepisach odrębnych,
- e) zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5,00m x 5,00m;
- 7) dopuszcza się przebudowy i remonty dróg z uwzględnieniem istniejącego przebiegu granic ewidencyjnych działek drogowych i z zachowaniem istniejących parametrów tych dróg;
- 8) zasady dojazdu do wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały, odrębnie dla każdego z terenów lub grupy takich terenów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wyodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) jedno miejsce na jeden pokój w budynku zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, hostel), lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - d) jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno-socjalnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

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

1) ustala się następujące **warunki zaopatrzenia w wodę** :

- a) zasilane w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym ustala się sukcesywną modernizację oraz rozbudowę tej sieci, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- b) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków** :

- a) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- b) ścieki bytowe i komunalne (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne) należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,
- c) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne) do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie ich przewożenie wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków,
- d) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :

- a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych (terenów zabudowanych i utwardzonych) należy odprowadzać przez sieć kanalizacji do wód lub urządzeń wodnych,

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 służących do retencji, rozsączania i magazynowania wód deszczowych, takich jak: systemy komór drenażowych, zbiorniki retencyjne, studnie chłonne, a także skrzynki rozsączające, rowy przydrożne i drenaże rurowe,
- rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej,
- gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,

d) ścieki opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,10 ha, należy odprowadzać - po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych - przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych;

4) ustala się następujące **warunki gospodarki odpadami** :

- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
- b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych,
- c) w granicach terenu należy zapewnić osłonięte miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- d) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się następujące **warunki zaopatrzenia w energię elektryczną** :

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym budowy nowych odcinków sieci oraz budowy stacji transformatorowych wraz z niezbędnym dojazdem do tych stacji,
- b) dopuszcza się stacje transformatorowe słupowe lub kubaturowe wraz z niezbędnym dojazdem do tych stacji oraz prowadzenie nowych odcinków linii elektroenergetycznych kablowych lub napowietrznych, przy czym w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) tereny oznaczone symbolami: MN-7 i R/ZI-1 położone są częściowo w zasięgu strefy (pasa technologicznego) wyznaczonego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Blachownia - Ozimek, o szerokości po 15 m od skrajnych przewodów linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- d) teren oznaczony symbolem R/ZI-1 położony jest w zasięgu strefy (pasa technologicznego) wyznaczonego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości po 8 m od skrajnych przewodów linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) w granicach wyznaczonych stref, o których mowa w lit. c i d:

- zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych do stałego lub wielogodzinnego pobytu ludzi,
- dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, garażowych i innych, nie związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytom ludzi - na warunkach określonych w przepisach odrębnych i normach branżowych,
- zakazuje się dokonywania nasadzeń roślinności mogącej zagrażać bezpieczeństwu eksploatacji linii elektroenergetycznej,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z operatorem sieci,

f) dopuszcza się zmianę szerokości stref, o których mowa w lit. c i d, w przypadku przebudowy lub modyfikacji parametrów technicznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,

g) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego lub średniego napięcia, strefę stosuje się odpowiednio - dla zmienionego przebiegu linii,

h) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego lub średniego napięcia, strefa przestaje być obowiązująca,

i) dopuszcza się prowadzenie kabli w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych,

j) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

6) ustala się następujące **warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego** :

a) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów zlokalizowanych na terenie, w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego,

b) budowę sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo gazownicze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,

c) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych zlokalizowanych w granicach własności zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) teren oznaczony symbolem R/ZI-1 znajduje się w zasięgu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa, wyznaczonej przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych, w odległości 15 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

- zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m na stronę, licząc od osi gazociągu),
- zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu do gazociągu,
- zakazuje się podejmowania działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) w przypadku wyłączenia z eksploatacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,00 MPa, strefa ochronna, o której mowa w lit. d, przestaje być obowiązująca;

7) ustala się następujące **warunki zaopatrzenia w energię cieplną** - obiekty w 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;

8) ustala się następujące **warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne** :

a) budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi - stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,

b) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

**§ 13.** Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach terenu oznaczonego symbolem UP/ZP 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, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

**§ 14.** Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1 do MN-13, MW/MN-1 do MW/MN-3, MU-1 do MU-6, U, KS-1 do KS-4 - w wysokości 25%;

2) dla pozostałych terenów - w wysokości 0%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **MN-1 do MN-13**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

b) uzupełniające:

- garaże dla samochodów osobowych oraz budynki gospodarcze,

- usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu oznaczonego symbolem MN-4 znajduje się w zasięgu udokumentowanego stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały, obejmującą część terenów oznaczonych symbolami: MN-4 i MN-5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 obowiązuje zabudowa w układzie szeregowym lub wolnostojącym,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-2 obowiązuje zabudowa w układzie bliźniaczym,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-3 i MN-5 do MN-13 obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem MN-4 obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - e) w zakresie kształtowania elewacji budynków:
    - ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
    - dopuszcza się stosowanie przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, z wyłączeniem stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu "sidding"),
  - f) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich lub stromych, przy czym w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu obowiązuje stosowanie wyłącznie jednego z wymienionych typów dachów,
    - dowolnego pokrycia dachów, w tym poszyc bitumicznych - wyłącznie na dachach płaskich lub o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 20° ,
  - g) w zakresie kształtowania dachów zakazuje się:
    - stosowania blachy trapezowej i falistej,
    - stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości głównej kalenicy,
    - dachów niesymetrycznych, o różnym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci (na wysokości głównej kalenicy),
  - h) w przypadku stosowania dachów stromych o kącie nachylenia połaci przekraczającym 20° ustala się:
    - dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,

- dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny, okna połaciowe i naczółki,
  - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
- i) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m,
- j) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:
- dla zabudowy wolnostojącej 30%,
  - dla zabudowy bliźniaczej 30%,
  - dla zabudowy szeregowej 50%,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- dla zabudowy wolnostojącej 35%,
  - dla zabudowy bliźniaczej 25%,
  - dla zabudowy szeregowej 15%,
- l) na terenach oznaczonych symbolami: MN-5 do MN-13 wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- m) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1 do MN-7 i MN-9 do MN-13 wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- n) wyznacza się miejsca zmiany typu linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- o) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki,
- p) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
  - forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6,00 m;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem MN-13 ustala się wydzielenie wewnętrzne "D", w granicach którego:
- a) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych - na zasadach określonych w pkt 3 lit. p,
- b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z warunkami określonymi w § 10 uchwały;
- 6) zasady podziału terenów na działki budowlane:

a) dla zabudowy wolnostojącej dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:

- minimalnej powierzchni - 700 m<sup>2</sup>,
- maksymalnej powierzchni - 1 500 m<sup>2</sup>,
- minimalnej szerokości frontu - 18 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:

- minimalnej powierzchni - 450 m<sup>2</sup>,
- maksymalnej powierzchni - 1 500 m<sup>2</sup>,
- minimalnej szerokości frontu - 14 m,

c) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:

- minimalnej powierzchni - 300 m<sup>2</sup>,
- maksymalnej powierzchni - 1 200 m<sup>2</sup>,
- minimalnej szerokości frontu - 6 m;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

a) ustala się dojazd do terenów:

- MN-1 - z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-1, KDD-2 i KDD-3,
- MN-2 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,
- MN-3 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9,
- MN-4 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-3 i KDD-9,
- MN-5 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-5,
- MN-6 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4,
- MN-7 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-5 i KDD-7 oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDW-1 i KDW-2,
- MN-8 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-6,
- MN-9 - z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-6 i KDD-8,
- MN-10 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-6,
- MN-11 i MN-12 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL, z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-6 i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-3,
- MN-13 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD-7,

b) na terenie oznaczonym symbolem MN-1 ustala się wydzielenie wewnętrzne "A", w granicach którego:



- zlokalizowano obiekty oraz urządzenia stanowiące część systemu ciepłowniczego miasta, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niż urządzenia zaopatrzenia w ciepło, ze szczególnym uwzględnieniem: elektroenergetyki, wodociągów i kanalizacji, gazownictwa i telekomunikacji,
- dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń komunikacji,
- dopuszcza się włączenie wydzielenia wewnętrznego w strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu oznaczonego symbolem MN-1, poprzez przyłączenie części terenu do sąsiednich działek budowlanych i wykorzystanie go jako terenu ogrodów przydomowych,

c) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 16. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **MW/MN-1** do **MW/MN-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) równorzędne:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - przez co rozumie się zabudowę wielorodzinną w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - przez co rozumie się zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe, których lokalizowanie dopuszcza się wyłącznie w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
- b) usługi nieuciążliwe w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
- c) garaże dla samochodów osobowych oraz budynki gospodarcze towarzyszące budynkom mieszkaniowym jednorodzinny,
- d) parkingi terenowe oraz podziemne sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub w formie zwartego układu budynków,
- b) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:
  - obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach,
  - obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,

- możliwość stosowania przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, z wyłączeniem stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu "sidding"),
- c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się stosowanie:
- dachów płaskich lub stromych,
  - dowolnego pokrycia dachów, w tym poszycie bitumicznych - wyłącznie na dachach płaskich lub o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 20° ,
- d) w zakresie kształtowania dachów zakazuje się:
- stosowania blachy trapezowej i falistej,
  - stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości głównej kalenicy,
  - dachów niesymetrycznych, o różnym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci (na wysokości głównej kalenicy),
- e) w przypadku stosowania dachów stromych o kącie nachylenia połaci przekraczającym 20° ustala się:
- dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,
  - dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny, okna połaciowe i naczółki,
  - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
- f) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- czterech kondygnacji nadziemnych oraz 16 m w przypadku zabudowy wielorodzinnej,
  - dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
- g) na terenie oznaczonym symbolem MW/MN-1 dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków wielorodzinnych o wysokości do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy czym nowa zabudowa lokalizowana na tym terenie musi spełniać warunki określone w lit. f,
- h) dopuszcza się lokalizację parkingów wielostanowiskowych w formie jednopoziomowej lub wielopoziomowej, znajdujących się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu oraz parkingów wielostanowiskowych stanowiących część techniczną budynku mieszkaniowego wielorodzinnego - parkingów całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu nie uwzględnia się przy wyliczeniu wskaźnika zabudowy,
- i) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:
- 60% w przypadku zabudowy wielorodzinnej, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem (w jego obrysie) - w takim przypadku wskaźnik wynosi 100%,
  - 30% w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- 25% w przypadku zabudowy wielorodzinnej,
  - 35% w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
- k) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) w przypadku zabudowy wielorodzinnej - zgodnie z warunkami określonymi w § 10 uchwały,
  - b) w przypadku zabudowy jednorodzinnej - zgodnie z warunkami określonymi w § 15 pkt 6 uchwały;
- 5)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się dojazd do terenów:
    - MW/MN-1 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4 i z ul. Bursztynowej,
    - MW/MN-2 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4, z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ul. Bursztynowej,
    - MW/MN-3 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MW/MN-1 ustala się wydzielenie wewnętrzne "C", w granicach którego:
    - zlokalizowano obiekty oraz urządzenia stanowiące część systemu ciepłowniczego miasta, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
    - dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niż urządzenia zaopatrzenia w ciepło, ze szczególnym uwzględnieniem: elektroenergetyki, wodociągów i kanalizacji, gazownictwa i telekomunikacji,
    - dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń komunikacji,
    - dopuszcza się włączenie wydzielenia wewnętrznego w strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu oznaczonego symbolem MW/MN-1,
  - c) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 17. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **MU-1** do **MU-6**, dla których określa się:

- 1)przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, rozumiana jako teren oraz związane z nim budynki których sposób użytkowania określono jako mieszkaniowy i usługowy, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, przy czym:
    - funkcje mieszkaniowe i usługowe mogą uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub stanowić zamienny sposób wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,

- dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe ze szczególnym uwzględnieniem handlu detalicznego (sklepy osiedlowe oferujące artykuły pierwszej potrzeby, takie jak: artykuły spożywcze, prasa, kosmetyki, środki czystości), usług opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie, dentystyczne i pracownie protetyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, fizjoterapeutyczne), usług sportu i rekreacji (sale fitness, siłownie), biur oraz usług do nich podobnych,
- zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej związanej z dystrybucją paliw płynnych, takich jak: etylina, olej napędowy i gaz (LPG), a także obrotu odpadami, ze szczególnym uwzględnieniem: skupu, składowania, odzysku, przetwarzania i sprzedaży złomu oraz części pochodzących z demontażu pojazdów,

b) uzupełniające:

- garaże oraz budynki gospodarcze,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- terenowe urządzenia komunikacji;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu oznaczonego symbolem MU-1 znajduje się w zasięgu udokumentowanego stanowiska archeologicznego, o potwierdzonej lokalizacji, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały, obejmującą część terenów oznaczonych symbolami: MU-1 i MU-2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) w zakresie kształtowania elewacji budynków:

- dopuszcza się stosowanie stonowanej kolorystyki (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
- zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu "sidding"),

c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 20° -45° ,
- dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe,
- zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny, okna połaciowe i naczółki,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową), w kolorze czerwonym lub antracytowym,
- dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. c dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, wiatrolapy, przekrycia tarasów i werandy oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, przy zachowaniu jednolitego charakteru dachów w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:
- 30% - dla zabudowy wolnostojącej, za wyjątkiem istniejącego budynku w granicach terenu oznaczonego symbolem MU-1, na działkach nr 3600/5 i 3601/4, dla którego maksymalna intensywność zabudowy wynosi 45%,
  - 35% - dla zabudowy bliźniaczej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 30% - dla zabudowy wolnostojącej,
  - 15% - dla zabudowy bliźniaczej,
- g) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- h) w granicach terenu oznaczonego symbolem MU-4 wyznacza się obowiązujące linie zabudowy oraz miejsca zmiany typu linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- i) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki,
- j) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
  - forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
  - wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6,00 m;
- 4)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z warunkami określonymi w § 10 uchwały;
- 5)zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) dla zabudowy wolnostojącej dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- minimalnej powierzchni - 700 m<sup>2</sup> ,
  - maksymalnej powierzchni - 1 500 m<sup>2</sup> ,
  - minimalnej szerokości frontu - 18 m,
- b) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:

- minimalnej powierzchni - 450 m<sup>2</sup> ,
- maksymalnej powierzchni - 1 000 m<sup>2</sup> ,
- minimalnej szerokości frontu - 16 m;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

a) ustala się dojazd do terenów:

- MU-1 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9, przy czym dopuszcza się wykorzystanie istniejących, uzgodnionych z zarządcą drogi, indywidualnych zjazdów z drogi głównej biegnącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 oznaczonej symbolem KDG (ul. Gogolińska),
- MU-2 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL,
- MU-3 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,
- MU-4 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4,
- MU-5 - z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-3 i KDD-4 oraz z ul. Bursztynowej,
- MU-6 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9,

b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 18.** Ustala się **teren zabudowy usługowej**, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **U** , dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa, rozumiana jako teren oraz związane z nim budynki przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu bankowości, administracji oraz usługi do nich podobne,
- b) uzupełniające:
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - terenowe urządzenia komunikacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

b) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
- możliwość stosowania przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, z wyłączeniem stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu "sidding"),

- c) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 20° ,
  - dowolne pokrycie dachu, w tym poszycie bitumiczne,
- d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m,
- e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 20%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
- g) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z warunkami określonymi w § 10 uchwały;
- 4)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się dojazd do terenu z:
- drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-4,
  - ul. Bursztynowej przez istniejący zjazd - wyłącznie do czasu przebudowy skrzyżowania ul. Bursztynowej i ul. Gogolińskiej w formie ronda,
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 19. Ustala się teren usług publicznych i zieleni urządzonej** , wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **UP/ZP** , dla którego określa się:

1)przeznaczenie terenu:

a) równorzędne:

- usługi publiczne, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu opieki i wychowania, edukacji, kultury, sportu i administracji oraz usługi do nich podobne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, rekreacyjnym lub ochronnym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

b) uzupełniające:

- usługi handlu detalicznego i małej gastronomii w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
- obiekty małej architektury, takie jak: altany, pomniki, fontanny i ozdobne oczka wodne, ogrodzenia, ławki, kwietniki, gazony i latarnie,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji,
- terenowe urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw i boiska sportowe;

2) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych - teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 ust. 2 i 3 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zwartego zespołu powiązanych funkcjonalnie budynków,
- b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 12 m,
- d) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 35%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35%, przy czym w przypadku zastosowania utwardzonych nawierzchni boisk lub bieżni dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z warunkami określonymi w § 10 uchwały;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

- a) ustala się dojazd do terenu z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-3 i KDD-4,
- b) ustala się wydzielenie wewnętrzne "B", w granicach którego:
  - zlokalizowano obiekty oraz urządzenia stanowiące część systemu ciepłowniczego miasta, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niż urządzenia zaopatrzenia w ciepło, ze szczególnym uwzględnieniem: elektroenergetyki, wodociągów i kanalizacji, gazownictwa i telekomunikacji,
  - dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń komunikacji,
  - dopuszcza się włączenie wydzielenia wewnętrznego w strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu,
- c) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 20.** Ustala się **tereny rolnicze i zieleni izolacyjnej**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **R/ZI-1** i **R/ZI-2**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) równorzędne:
  - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - zieleń izolacyjna, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ochronnym i ozdobnym, służące ochronie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,



- b) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym: napowietrzne sieci elektroenergetyczne, gazociągi, linie i budowle telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów realizujących formy przeznaczenia terenu określone w pkt. 1 lit. b;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 21.** Ustala się **tereny obsługi komunikacji**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KS-1 do KS-4**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - obsługa komunikacji, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, z uwzględnieniem:
- dla terenu KS-1 - zakładu montażu instalacji gazowych LPG (propan butan) w pojazdach samochodowych, stacji dystrybucji paliw LPG oraz parkingu terenowego,
  - dla terenu KS-2 - myjni samochodowej,
  - dla terenu KS-3 - ciągów pieszych i rowerowych (chodnik, ścieżka rowerowa) oraz dojazdu do zespołu garaży usytuowanego po wschodniej stronie ul. Bursztynowej,
  - dla terenu KS-4 - parkingu terenowego,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem handlu detalicznego (sklepy oferujące artykuły pierwszej potrzeby, takie jak: artykuły spożywcze, prasa, kosmetyki, środki czystości, akcesoria samochodowe), małej gastronomii, biur oraz usług do nich podobnych,
- garaże oraz budynki gospodarcze,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- terenowe urządzenia komunikacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się obowiązek pokrycia w niezbędnym zakresie nawierzchni terenu trwałym materiałem, takim jak: płyty lub kostka brukowa, kamień naturalny, nawierzchnia bitumiczna lub betonowa, a pozostałą jego powierzchnię pozostawić jako biologicznie czynną,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, takich jak: gazony, słupki, latarnie oraz zieleni urządzonej, takiej jak: trawniki, żywopłoty lub pojedyncze krzewy i drzewa o charakterze ozdobnym,
- c) należy zapewnić spływ wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie tych wód - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału terenu na działki budowlane - zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

a) ustala się dojazd do terenów:

- KS-1 - z ulicy głównej biegnącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 oznaczonej symbolem KDG (ul. Gogolińska) - na warunkach określonych w prawomocnych decyzjach wydanych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-4,
- KS-2 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4,
- KS-3 - z ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ (ul. Bursztynowa),
- KS-4 - z ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ (ul. Bursztynowa) i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-4,

b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 22.** Ustala się **teren drogi publicznej - ulica główna** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **KDG**, dla której określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - ulica klasy głównej w rozumieniu przepisów odrębnych, biegnąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409 (ul. Gogolińska), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;

2) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych - teren ulicy głównej uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 ust. 2 i 3 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wynikających z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 23.** Ustala się **teren drogi publicznej - ulica zbiorcza**, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **KDZ**, dla której określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - ulica klasy zbiorczej w rozumieniu przepisów odrębnych (ul. Bursztynowa), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;

2) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych - teren ulicy zbiorczej uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 ust. 2 i 3 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustala się szerokość ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających (z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wynikających z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 24.** Ustala się **teren drogi publicznej - ulica lokalna**, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **KDL**, dla której określa się:

1)przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - ulica klasy lokalnej w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - b) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w zasięgu udokumentowanego stanowiska archeologicznego, o potwierdzonej lokalizacji oraz strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej utworzonej dla tego stanowiska, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały;
- 3)wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych - teren ulicy lokalnej uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 ust. 2 i 3 uchwały;
- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustala się szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających (z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wynikających z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 25. Ustala się tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDD-1** do **KDD-9**, dla których określa się:

1)przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - ulice klasy dojazdowej w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - b) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu oznaczonego symbolem KDD-9 znajduje się w zasięgu udokumentowanego stanowiska archeologicznego, o potwierdzonej lokalizacji oraz strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej utworzonej dla tego stanowiska, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały;
- 3)wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych - tereny ulic dojazdowych uznaje się za obszary realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 ust. 2 i 3 uchwały;
- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD-3 i KDD-5 do KDD-7 ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m (pomijając narożne ścieżka w obrębie skrzyżowań oraz place do nawracania - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),
  - b) dla terenu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9 ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,
  - c) dla pozostałych terenów ulic dojazdowych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wynikających z zagospodarowania terenu i przebiegu granic ewidencyjnych nieruchomości), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) na terenach ulic dojazdowych dopuszcza się:

- realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

- wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu, takich jak: gazony, zieleńce i poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów.

**§ 26.** Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDW-1** do **KDW-4**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- podstawowe - tereny dróg wewnętrznych, rozumiane jako tereny dróg (wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią), które:
  - nie zaliczają się do żadnej z kategorii dróg publicznych,
  - służą obsłudze terenu, przez który przebiegają lub do którego są przyległe,
  - posiadają podłączenie do drogi publicznej,
  - są zarządzane, utrzymywane i oznakowywane przez zarządcę terenu, przez który te drogi przebiegają, a w razie jego braku - właściciela terenu,
- uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, melioracji oraz ochrony przeciwpożarowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni.

**§ 27.** Ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **E-1** do **E-8**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- równorzędne:
  - teren urządzeń elektroenergetyki, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niż urządzenia elektroenergetyki, ze szczególnym uwzględnieniem sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowniczych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- uzupełniające - terenowe urządzenia komunikacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- formę i gabaryty obiektów należy dostosować do parametrów technicznych zainstalowanych urządzeń,
- obiekty należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,
- wokół stacji transformatorowej ustala się strefę techniczną o szerokości 1 m, zapewniającą dostęp do urządzeń technicznych,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, z zastrzeżeniem lit. c i uwzględnieniem odległości w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określonych w przepisach odrębnych,

- e) teren wolny od zabudowy i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;
- 3) zasady podziału terenu na działki budowlane - zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się dojazd do terenów:
- E-1 - z drogi wojewódzkiej nr 409 (ul. Gogolińska) biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu,
  - E-2 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9,
  - E-3 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4,
  - E-4 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-6,
  - E-5 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,
  - E-6 i E-7 - z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL,
  - E-8 - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-4 - poprzez teren oznaczony symbolem MW/MN-1;
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

**§ 28.** Ustala się **teren urządzeń gazowniczych**, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **G**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) równorzędne:
- teren urządzeń gazowniczych, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji gazu, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niż urządzenia gazownicze, ze szczególnym uwzględnieniem sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowniczych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające - terenowe urządzenia komunikacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) formę i gabaryty obiektów należy dostosować do parametrów technicznych zainstalowanych urządzeń,
- b) obiekty należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, z zastrzeżeniem lit. c i uwzględnieniem odległości w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określonych w przepisach odrębnych,
- d) teren wolny od zabudowy i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;
- 3) zasady podziału terenu na działki budowlane - zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej

i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

a) ustala się dojazd do terenu z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9,

b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury - zgodnie z warunkami określonymi w § 12 uchwały.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 29.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, tracą moc:

1) uchwała Nr LVI/350/98 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniatów - oznaczonego nr 4 (Dz. Urz. Woj. Op. z 1998r. Nr 27, poz. 218);

2) uchwała Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006r. Nr 2, poz. 32).

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strzelcach  
Opolskich

**Bogusław Farion**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/82/2011  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 26 października 2011 r.

### **Załączniki graficzne**

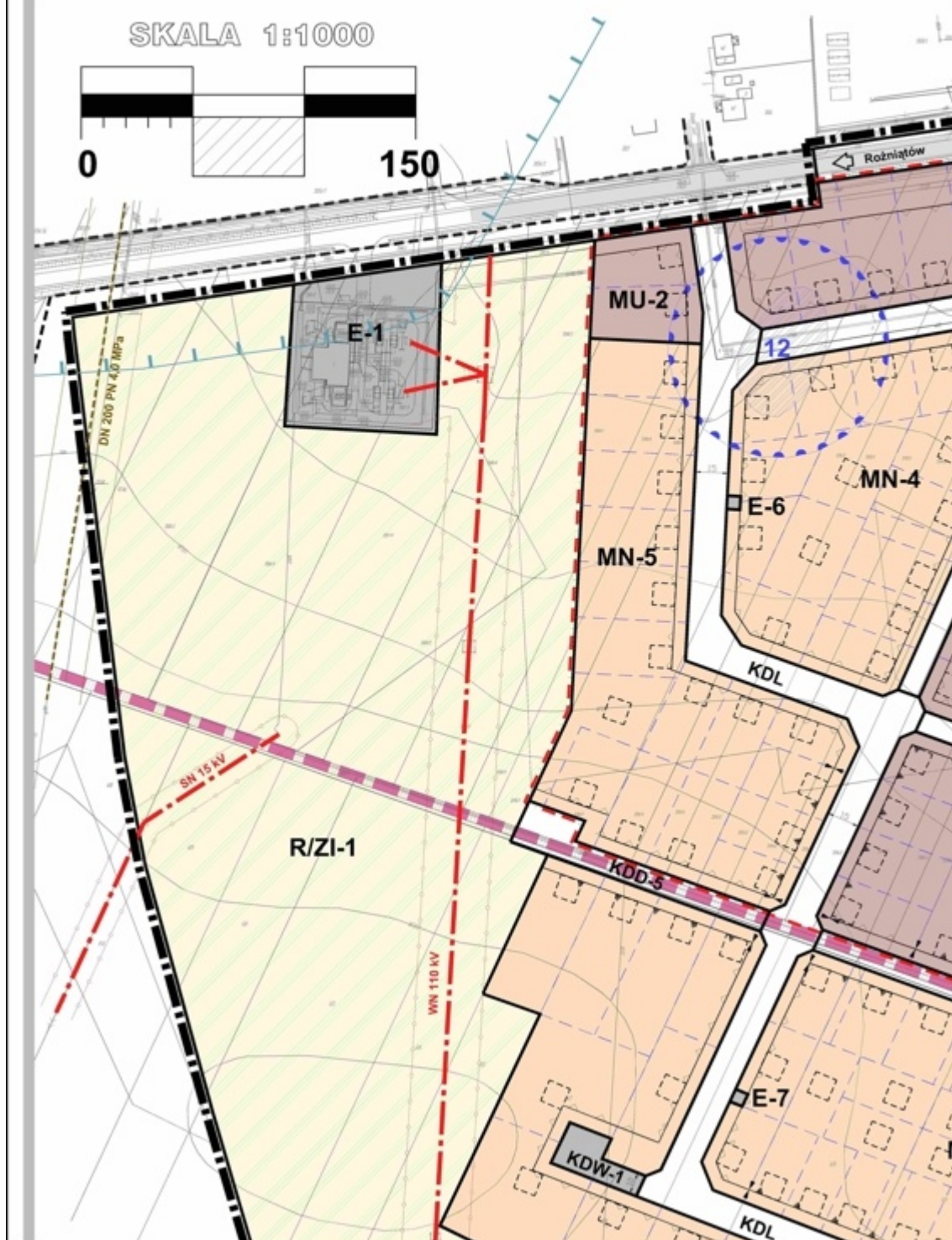
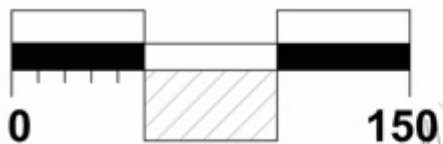
1. Rysunek planu - cz. 1



# STRZELCE OPOLSKIE

MIEJSKOŚĆ  
C

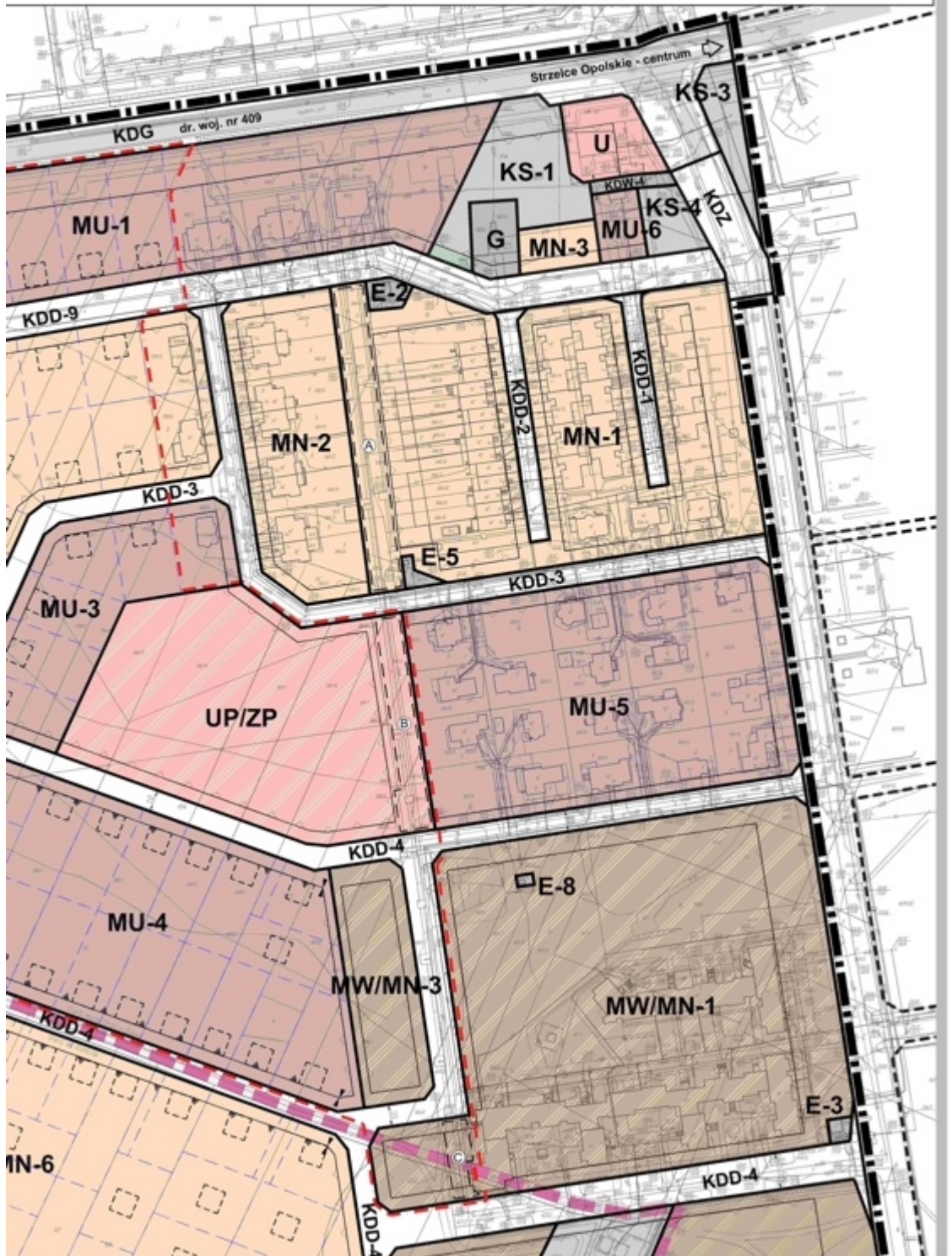
SKALA 1:1000



2. Rysunek planu - cz. 2

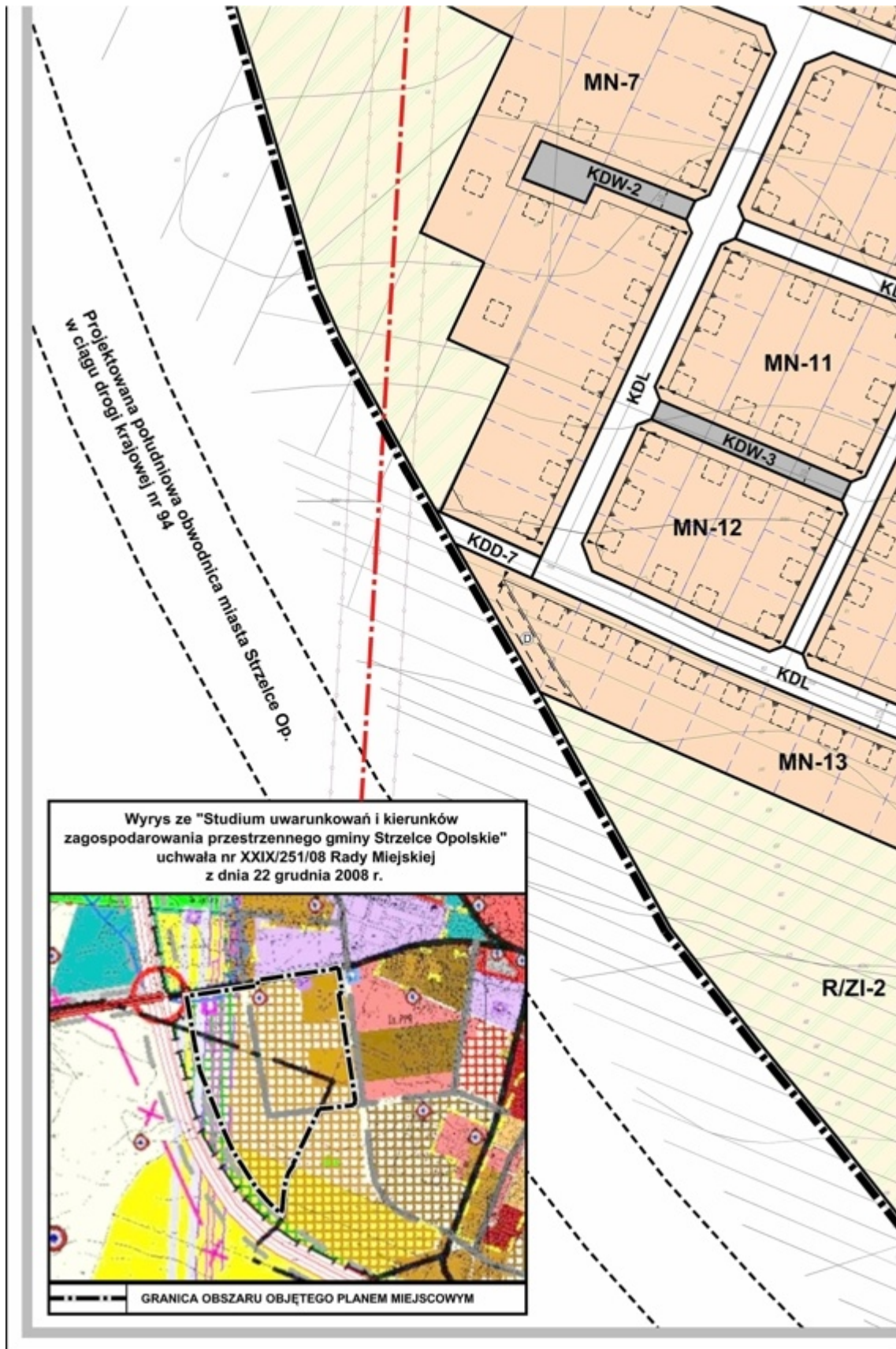


**OWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBSZARU  
BEJMUJĄCEGO ZACHODNIĄ CZĘŚĆ MIASTA STRZELCE OPOLSKIE  
ORAZ CZĘŚĆ WSI ROŻNIĄTÓW**

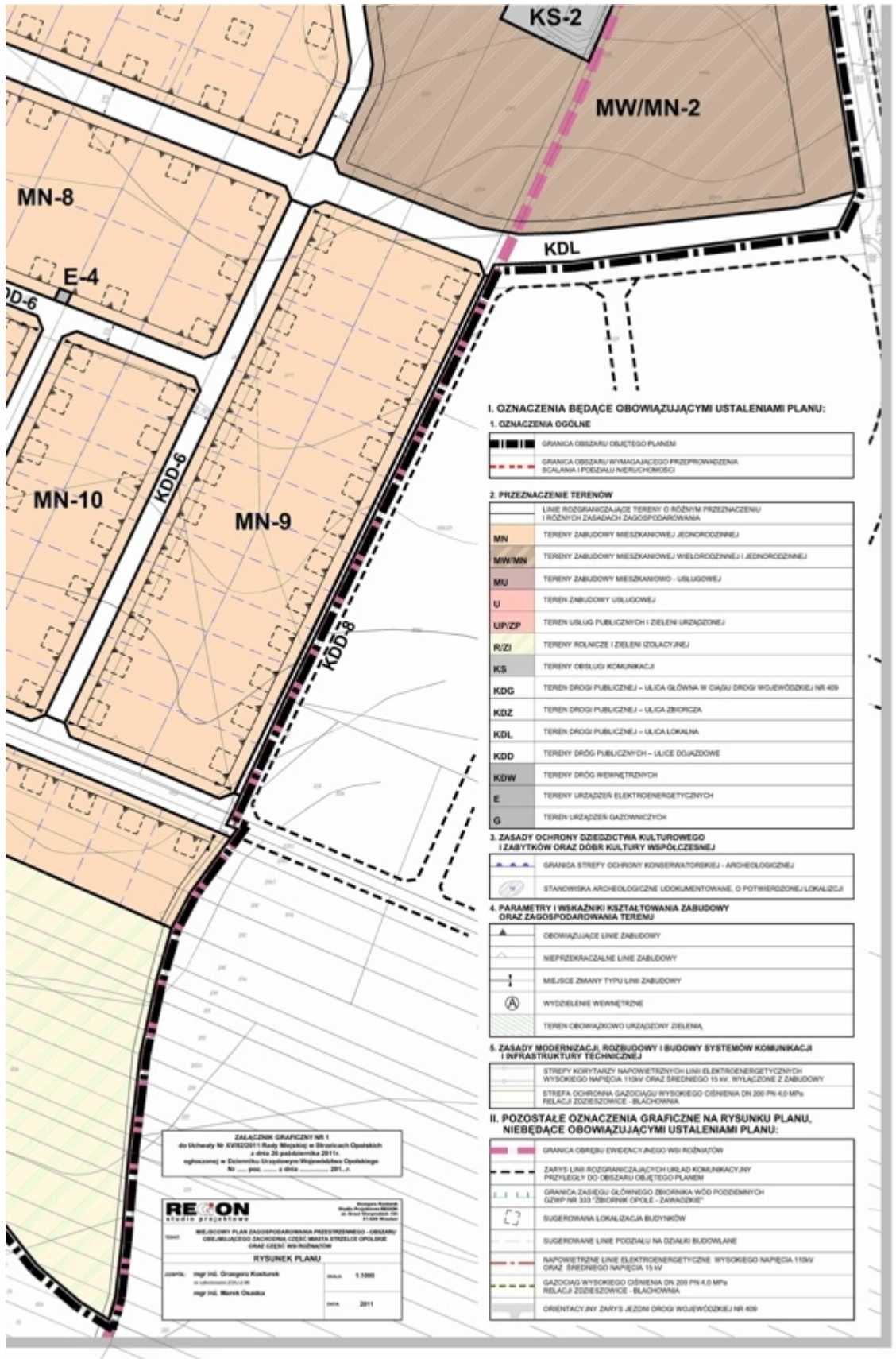


3. Rysunek planu - cz. 3





4. Rysunek planu - cz. 4



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/82/2011  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 26 października 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO - OBSZARU OBEJMUJĄCEGO ZACHODNIĄ CZĘŚĆ  
MIASTA STRZELCE OPOLSKIE ORAZ CZĘŚĆ WSI ROŻNIĄTÓW**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniątów", wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

**§ 2. 1.** Projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniątów" został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 sierpnia 2011r. do 30 sierpnia 2011r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, Plac Mysliwca 1, pokój nr 25 - zgodnie z treścią art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustalonym terminie do dnia 13 września 2011r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, zgodnie z art. 17 pkt 11, wpłynęły dwie uwagi:

- 1) uwaga złożona w dniu 24 sierpnia 2011r., dotycząca zmniejszenia odległości wyznaczonej w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczony symbolem MW/MN-2 (dz. nr 629/4 oraz przyległe), z terenami dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDL i KDD-4;
- 2) uwaga złożona w dniu 2 września 2011r., dotycząca eliminacji w projekcie planu możliwości podziału terenu, w granicach którego przebiega kolektor ciepłowniczy - 2DN250-200-150, zasilający zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej Strzelce Opolskie oraz możliwości sprzedaży wydzielonych działek osobom prywatnym.

3. Burmistrz Strzelce Opolskich rozstrzygnął, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając w całości uwagę, o której mowa w ust. 2 pkt 1 oraz nieuwzględniając w całości uwagi, o której mowa w ust. 2 pkt 2.



**§ 3.** 1. Lista nieuwzględnionych uwag, którą Burmistrz Strzelec Opolskich przedstawił Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich, zgodnie z art. 17 pkt 14 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje uwagę złożoną w dniu 2 września 2011r., dotyczącą eliminacji w projekcie planu możliwości podziału terenu, w granicach którego przebiega kolektor ciepłowniczy - 2DN250-200-150, zasilający zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej Strzelce Opolskie oraz możliwości sprzedaży wydzielonych działek osobom prywatnym.

2. Po zapoznaniu się ze sposobem rozpatrzenia przez Burmistrza Strzelec Opolskich uwag wniesionych do projektu planu miejscowego oraz po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy, rozstrzyga o odrzuceniu w całości uwagi, o której mowa w ust. 1 oraz w § 2 ust. 2 pkt 2, jako dotyczącej zakresu spraw wykraczającego poza kompetencje przyznane organom samorządowym w zakresie władztwa planistycznego. Tym samym Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przychyliła się tym samym do sposobu rozpatrzenia przedmiotowej uwagi przedstawionego przez Burmistrza Strzelec Opolskich.

**§ 4.** Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich został załączony do dokumentacji prac planistycznych.

**§ 5.** Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/82/2011  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 26 października 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 ze zmianami) oraz art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010r. Nr 80, poz. 526 ze zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniatów", przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i oświetleniu ulic;
- 2) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji w systemie rozdzielczym;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne.

**§ 2.** Zgodnie z "Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniatów", inwestycje, o których mowa w § 1 polegać będą na:

- 1) budowie ok. 3 840 m.b. ulic i oświetleniu tych ulic;
- 2) budowie ok. 4 055 m.b. sieci wodociągowej i kanalizacji rozdzielczej;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne o powierzchni ok. 47 800 m<sup>2</sup>.

**§ 3. 1.** Szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 2 wyniesie:

- 1) budowa ulic - ok. 7 331 900,00 zł;
- 2) oświetlenie ulic - ok. 316 400,00 zł;
- 3) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji - ok. 3 410 200,00 zł;
- 4) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne - ok. 2 151 000,00 zł.

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

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