

Strzelce Opolskie, dnia 2 grudnia 2019 r.

**PGL Lasy Państwowe  
NADLEŚNICTWO STRZELCE OP.  
ul. Moniuszki 7  
47-100 Strzelce Opolskie**

Dotyczy: wniosku z dnia 26 listopada 2019 r. o wydanie wypisu i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 1480 położonej w miejscowości Kadłub, gmina Strzelce Opolskie.

Zgodnie z obowiązującą od dnia 1 lipca 2003 r. „Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub”, przyjętą Uchwałą Nr IX/127/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 czerwca 2003 r. Nr 46, poz. 999):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1480** położona w miejscowości **Kadłub** znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZL**.

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- część działki znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- na działce zaznaczony został ciąg rowerowy.

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

~

**Uchwała Nr IX/127/03  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 23 kwietnia 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806) oraz art. 10 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

## ROZDZIAŁ I

### Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje teren wyznaczony granicami administracyjnymi wsi Kadłub, graniczący: od północy i północnego wschodu z wsią Spórok gmina Kolonowskie, od wschodu z wsią Piotrówka gmina Jemielnica, od południowego wschodu z wsią Osiek, od południa z wsią Jędrynie i wsią Rozmierka, od zachodu z wsią Borycz w gminie Izbicko i od północnego zachodu z wsią Krasiejów w gminie Ozimek, oraz z wsią Krośnica w gminie Izbicko, przedstawionymi na rysunku planu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 traci moc prawną Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub, uchwalony przez Radę Narodową Miasta i Gminy w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr XVIII/78/86 z dnia 23 września 1986 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 21/90, poz. 480.

§ 2. 1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:2000 – dla terenów zabudowanych oraz 1:5000 – na pozostałym obszarze, stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

3. Pozostałe nie wymienione elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:5000 lub 1:2000, stanowiących załączniki do uchwały;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu;
- 10) **obiektach małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
  - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
  - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
  - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

2. Nie zdefiniowane w planie pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami);
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami);
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.



**§ 4. 1.÷3. (nie dotyczą)**

4. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury i rozwoju przestrzennego:
  - 1) utrwalenie dotychczasowej formy przestrzennej w sytuacji niewielkiego nawarstwienia w stosunku do formy pierwotnej;
  - 2) ochrona terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej zabudową nie dostosowaną do środowiska kulturowego;
  - 3) wyeliminowanie czynników degradujących układ historyczny;
  - 4) adaptacja i modernizacja elementów zabudowy i krajobrazu do potrzeb współczesnych;
  - 5) zagospodarowanie obiektów opuszczonych;
  - 6) rewitalizacja wartości krajobrazowych, zachowanie i adaptacja dawnych zagród chłopskich stanowiących wartości historyczne i krajobrazowe;
  - 7) wyeksponowanie regionalnej odrębności terenu;
  - 8) bezwzględna ochrona historycznego układu przestrzennego i komunikacyjnego jednostki osadniczej;
  - 9) projektowanie nowej zabudowy indywidualnie o podwyższonych kryteriach dostosowania, mając na uwadze:
    - a) dostosowanie do otoczenia,
    - b) zachowanie równowagi elementów krajobrazu historycznego regionu.
5. Obejmuje się ochroną układ przestrzenny wsi rolno-robotniczej z dworem i folwarkiem. Ochronie i zachowaniu podlegają przede wszystkim: cechy rozplanowania i kompozycja układu przestrzennego w tym między innymi gabaryty i linie zabudowy, rodzaje materiału i pokrycia, dominanty architektoniczne, ciek i zbiorniki wodne, grupy drzew, budynki zabytkowe, elementy małej architektury.
6. W granicach obszaru objętego planem występują trzy stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie prawnej. Na obszarze stanowisk i w najbliższym otoczeniu stanowisk, wszelkie prace ziemne za wyjątkiem upraw, muszą być każdorazowo uzgadniane, prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Inwestor ponosi koszty prac konserwatorskich (ratowniczych, badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych, sporządzania dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych reliktyw zabudowy, osadów nawarstwień kulturowych, zabytków ruchomych, kart zabytków).

**§ 5. 1.** Teren wsi Kadłub objęty jest Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych (ESOCh) stanowiący część wielkoobszarowego systemu ekologicznego województwa i kraju oraz tworzący lokalny układ ekologiczny. W skład systemu ekologicznego wchodzi Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, w tym szczególnie chronione lasy (wodochronne) wraz z ekosystemami wodnymi prawnie chronionymi.

2. Na terenie wsi Kadłub występują obszary systemu ekologicznego:
  - 1) dolina rzeki Jemielnicy, stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym wraz z wartościowym zespołem łąk wilgotnych w rejonie wsi Kadłub – Osiek;
  - 2) kompleks leśny o funkcjach wodochronnych, położony w rejonie wsi Osiek – Kadłub.
3. Obejmuje się ochroną park wiejski oraz obszary występowania roślin chronionych, wchodzące w skład lokalnego systemu ekologicznego.
4. Ze względu na położenie wsi Kadłub w granicach obszaru chronionego krajobrazu: Lasy Stobrawsko-Turawskie” wszelkie działania i wprowadzane zmiany powinny być zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/14/2000 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urzęd. Województwa Opolskiego Nr 33, poz. 173 z dnia 26 maja 2000 r.).

**§ 6. 1.** Na całym obszarze objętym planem, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dostosowanie projektowanej zabudowy do istniejących walorów krajobrazowych pod względem skali, formy, detalu architektonicznego i materiałów charakterystycznych dla miejscowego budownictwa;



- 2) realizacja nowej zabudowy oraz modernizacja istniejącej poza terenami podmokłymi i zalewowymi lub stawiana na takiej konstrukcji budowlanej, która zapewni bezpieczeństwo ludzi i zwierząt;
- 3) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od:
  - a) krawędzi jezdni drogi powiatowej 8 m,
  - b) skrajnej szyny toru 25 m,
  - c) cieków wodnych 10 m;
- 4) zakaz zadrzewiania w odległości mniejszej niż 15 m o skrajnej szyny toru;
- 5) dopuszczenie dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) dopuszczenie scalania dotychczasowych działek geodezyjnych.

**§ 7. 1.** Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami pod ziemią, poza przyłączami do poszczególnych obiektów oraz z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne jednostki terenowe;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą Zarządcy Drogi i w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy szczegółowe;
  - 3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza układem ulic;
  - 4) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. trafostacji jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje.
- 2.** W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie wsi w wodę poprzez wodociąg grupowy z ujęciem w Kadłubie,
    - b) zaopatrzenie w wodę poszczególnych posesji poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągowa zlokalizowaną w najbliższej ulicy,
    - c) prowadzenie przewodów instalacji wodociągowej na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowaniu w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - d) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci wodociągowej z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Strzelcach Opolskich;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) odprowadzanie ścieków z poszczególnych obiektów i posesji za pomocą systemu odbioru ścieków do oczyszczalni we wsi Kadłub,
    - b) prowadzenie przewodów instalacji kanalizacyjnej na zewnątrz budynku w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - c) do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiorników (szamb) lub indywidualnych oczyszczalni ścieków mechaniczno-biologicznych pod warunkiem uzyskania opinii Inspekcji Sanitarnej i Inspekcji Ochrony Środowiska,
    - d) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Strzelcach Opolskich;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
    - a) odprowadzanie wód deszczowych z posesji do gruntu,
    - b) odprowadzanie wód deszczowych z ulic, parkingów, placów i dojazdów – do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. W przypadku zastosowania nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych, np. ażurowych, należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
    - c) uwzględnienie wymagań określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla wód opadowych odprowadzanych z pasa drogowego, placów i parkingów do ziemi lub wód powierzchniowych;

- 4) w zakresie energii elektrycznej:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie poszczególnych terenów, obiektów i posesji do sieci wiejskiej biegnącej wzdłuż najbliższej ulicy,
    - b) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projektów branżowych instalacji elektrycznej oraz projektów budowlanych z Zakładem Energetycznym w Opolu S. A.;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
    - a) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia,
    - b) stosowanie ogrzewania opartego na gazie, oleju bądź energii elektrycznej;
  - 6) w zakresie łączności:
    - a) telefonizacja poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej, usytuowanej w sąsiadujących ulicach,
    - b) przy skrzyżowaniach i zbliżeniach linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi spełnianie warunków określonych w obowiązujących przepisach,
    - c) uzgadnianie warunków podłączenia do sieci telekomunikacyjnej z Zakładem Telekomunikacji w Opolu;
  - 7) w zakresie wywozu odpadów komunalnych:
    - a) gromadzenie odpadów na własnej posesji zgodnie z obowiązującymi przepisami i systematyczne wywożenie przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne.
3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci.

**§ 8.1.** Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których w dalszej części niniejszego ustępu określa się zasady zagospodarowania i urządzenia:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL** (drogi lokalne), przeznaczonych na **drogi powiatowe**: nr 27-823 relacji Kadłub – Osiek, nr 27-807 relacji Strzelce Opolskie – Rozmierka – Grodzisko – Kadłub – Ozimek, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20 m,
  - b) modernizacja drogi nr 27-823 oraz przystosowanie do parametrów minimum piątej klasy technicznej wraz z korektą łuków poziomych oraz modernizacją skrzyżowania z linią kolejową relacji Kędzierzyn Koźle – Fosowskie w przysiółku Kadłubski Piec,
  - c) stosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścieg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
  - d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni,
  - e) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
  - f) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały,
  - g) dopuszczenie wprowadzania ekranów akustycznych w pobliżu i wzdłuż terenów mieszkaniowych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** (drogi dojazdowe) przeznaczonych na **drogi gminne**, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m,
  - b) stosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścieg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz elementów małej architektury,
  - d) dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) dopuszczenie organizacji przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia,
  - f) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały;



- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kpr** przeznaczonych na **ciągi pieszo-rowerowe**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wyznaczenie ścieżki rowerowej wzdłuż drogi powiatowej nr 27-807 na odcinku Strzelce Opolskie – Rozmierka – Grodzisko – Kadłub – Banatki,
  - b) szerokość ciągu rowerowego 2,5 m,
  - c) utwardzenie nawierzchni,
  - d) dopuszczenie wprowadzania elementów zieleni oraz elementów małej architektury,
  - e) dopuszczenie wprowadzania podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały,
  - f) dopuszczenie wprowadzania ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym,
  - g) wprowadzanie na pozostałe tereny przeznaczone dla komunikacji tras rowerowych jako oznakowanych pasów ruchu, uzupełnionych odpowiednio przygotowanymi parkingami.

2. *(nie dotyczy)*

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) ÷ 17) *(nie dotyczą)*;
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** przeznacza się pod **zieleń leśną**;
- 19) ÷ 29) *(nie dotyczą)*.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

§ 10. Stawka procentowa, o której mowa w art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – wynosi 5%. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

~

---

**Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:5000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma.**

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

- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich [bip.strzelceopolskie.pl](http://bip.strzelceopolskie.pl): Menu „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Miejscowe plany - teren wsi” → „Plan wsi Kadłub. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub”;

- Publikatora Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Strzelce Opolskie [sip.strzelceopolskie.pl](http://sip.strzelceopolskie.pl): „Warstwy” → „Warstwy rastrowe” → „Obowiązujące MPZP”.
- 

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

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

Otrzymują:

- 1) Adresat
  - 2) Ad Acta
- BS

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł

w dniu 26 listopada 2019 r. (wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej na numer rachunku bankowego Urzędu: 98 8907 1089 2002 0090 6878 0001)

Barbara Stachurska  
specjalista ds. planowania przestrzennego

