

UCHWAŁA Nr XV/131/07
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 19 grudnia 2007r.

w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub dla terenu położonego we wsi Kadłub-Piec

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz.1591, Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2007r. Nr 127, poz.880) oraz w związku z uchwałą L/436/06 z dnia 25 października 2006r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXII/124/2000 z dnia 27 stycznia 2000r., Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała co następuje:

Dział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub dla terenu położonego we wsi Kadłub-Piec, zwaną dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje teren położony we wsi Kadłub-Piec ograniczony ulicami Dworcową, Wolności, Kolejową oraz terenem PKP o powierzchni łącznie 2,1810 ha, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr1.

§ 2.1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Symbole użyte w planie dla określenia przeznaczenia terenów oznaczają:

UO,UK	- teren usług oświaty i kultury
PM	- teren zabudowy rzemieślniczej
MN	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	- teren zabudowy zagrodowej
KD	- teren dróg publicznych.

§ 4.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) oznaczenia zawarte na rysunku planu:
 - a) granice obszaru opracowania planu.
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) linie zabudowy-nieprzekraczalne,
 - d) przeznaczenie terenu, określone symbolami literowymi
 - e) pasy zieleni zwartej -ustanowione planem
 - f) budynki zabytkowe objęte ochroną prawną na podstawie niniejszego planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 i 2 elementy rysunku mają charakter informacyjny.

3. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi. Szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w Rozdziale 2.

4. Przyjmuje się następujący sposób interpretacji ustaleń dla jednostek terenowych:

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

§ 5. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają :

1. budowle rolnicze – budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, w szczególności takie jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu;
2. funkcja podstawowa – funkcja zajmująca więcej niż 51% powierzchni nieruchomości lub więcej niż 51% powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na terenie danej nieruchomości.
3. funkcja towarzysząca – funkcja inna niż podstawowa, która uzupełnia funkcję podstawową;
4. linie zabudowy – linie regulacyjne określające usytuowanie budynków i budowli naziemnych w odniesieniu do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości.
 - a) linie nieprzekraczalne – określające minimalną odległość budynków i budowli od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości;
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o max.0,8m przez okapy i gzymsy budynku oraz przekroczenie o max. 1,3m przez schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
 - c) linia zabudowy nie dotyczy: sieci uzbrojenia terenu, stacji transformatorowych, parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ogrodzeń, obudowy śmietników;
 - d) na obszarze jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę, na których nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązują linie nieprzekraczalne wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i terenów kolejowych.
5. mieszkanie towarzyszące – lokal mieszkalny lub służbowy będący częścią budynku w zabudowie usługowej, produkcyjnej lub składowo-magazynowej, przeznaczony dla właścicieli lub pracowników;
6. przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko – przedsięwzięcia o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
7. przepisy odrębne - ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz Polskie Normy aktualne w czasie realizacji ustaleń planu;
8. przestrzeń publiczna – teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, będący terenem ogólnodostępnym, przeznaczony pod drogi, place i parkingi publiczne;
9. wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni nieruchomości wyrażony w procentach.

Dział 2

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

Rozdział 1

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 6.1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie” utworzonego Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej Nr XXIV/193/88 z 26 maja 1988r., objętego ochroną prawną. Na obszarze planu obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w szczególności w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 (Opole-Zawadzkie) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 (Krapkowice-Strzelce Opolskie). Na obszarze planu:

- 1) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
 - 2) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych.
3. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią.
4. W zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu stanowiącym zwartą zabudowę wsi zakazuje się:
- 1) lokalizacji inwestycji, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani stanowiska archeologiczne.

2. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną prawną na podstawie niniejszego planu następujące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek dawnej szkoły,
lokalizacja: Kadłub-Piec, ul. Kolejowa 2, dz.nr ewid. 681
- 2) budynek mieszkalno-gospodarczy,
lokalizacja: Kadłub-Piec, ul. Wolności 7, dz.nr ewid. 676

3. W odniesieniu do zabytków wymienionych w ust.2 ustala się następujące formy ochrony:

- 3) nakaz zachowania istniejącej bryły budynku oraz kształtu i kąta nachylenia dachu;
- 4) nakaz stosowania dachówki do przekrycia dachu;
- 5) zakaz nadbudowy i rozbudowy.

4. Odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwy organ ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych oraz Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty, do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. Dopuszcza się dokonywanie scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż jednej działki, należy zapewnić plac do zawracania.

Rozdział 4

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 9.1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:

- 1) ul. Kolejowa w ciągu drogi powiatowej nr 1823 O relacji Kadłub-Osiek, granicząca z obszarem objętym planem,
- 2) ul. Wolności, w ciągu drogi gminnej, granicząca z obszarem objętym planem.
- 3) ul. Dworcowa, w ciągu drogi gminnej, oznaczona na rysunku planu jako 6KD.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów dróg:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających dla ulicy w ciągu drogi gminnej klasy dojazdowej **6KD** - 10,0m
- 2) Przy projektowaniu i realizacji ulic i dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 3) Dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy bez wydzielania jezdni;
- 4) Dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) Wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) w odległości 6,0m od granicy działek ulic w ciągu dróg gminnych oraz 8,0m od granicy działki ulicy w ciągu drogi powiatowej.
- 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż ustalona powyżej.

4. Wszystkie tereny powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 10.1. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej (wraz z urządzeniami towarzyszącymi), powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach przestrzeni publicznych lub w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

Dopuszcza się w przypadkach szczególnych, (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie – usytuowanie wybranych elementów urządzeń i sieci poza układem ulic i innych terenów publicznych, w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowiąć będą przeznaczenie towarzyszące, nie kolidujące z

podstawowym i nie zmieniają generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) **Zaopatrzenie w wodę** z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą sieć rozdzielczą. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.
- 2) **Gospodarka ściekowa** – docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z poszczególnych terenów do kolektora usytuowanego w sąsiadujących drogach i ulicach;
 - a) do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
 - b) zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz kanalizacji deszczowej.
 - c) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do sieci kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej;
- 3) **Odprowadzenie wód opadowych** lub roztopowych z terenu nieruchomości docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej usytuowanego w sąsiadujących drogach.
 - a) Jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów, itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych;
 - b) Dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich.
 - c) Wszelkie drogi wewnętrzne, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażać w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji gminnej.
 - d) Zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów działek do rowów przydrożnych lub na jezdnie dróg.
- 4) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN
 - a) Zasilanie obiektów ze istniejących stacji transformatorowych w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenach inwestora jako funkcji towarzyszącej;
 - b) Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
- 5) **Zaopatrzenie w energię ciepłą** dla celów socjalno-bytowych i technologicznych docelowo należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej, dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym jak również niekonwencjonalne źródła energii (pompa ciepła, energia słoneczna).
- 6) **Telekomunikacja** poprzez podłączenie do istniejącej telefonicznej sieci kablowej, usytuowanej w sąsiadującej ulicy, na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci.
- 7) **Gospodarka odpadami** :
 - a) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.
 - b) masy ziemne z wykopów budowlanych należy wykorzystać do kształtowania powierzchni na terenie danej inwestycji lub do celów rekultywacji terenów zdegradowanych.

3. W zagospodarowaniu nieruchomości należy przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

4. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§11. W planie nie określa się :

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 2) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział III

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH

Rozdział 1

Usługi

§ 12.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1 UO, UK** – przeznaczenie podstawowe pod usługi oświaty i kultury.

2. Na terenie jednostki terenowej dopuszcza się :

- 1) przeznaczenie części zabudowy na mieszkania towarzyszące w rozumieniu zapisów §5ust.7;
- 2) przeznaczenie części zabudowy na potrzeby administracji jako funkcji towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie części terenu pod urządzenia i obiekty sportowe i rekreacyjne;
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jako funkcji towarzyszącej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni nieruchomości,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 40%;
- 3) w zagospodarowaniu nieruchomości należy zapewnić stosowną do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.
- 4) dla obiektów istniejących podlegających przebudowie, utrzymuje się dotychczasową linię zabudowy pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 5) rozproszanie wód opadowych na terenie nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie może powodować zalewania nieruchomości sąsiednich.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) w odniesieniu do budynku dawnej szkoły ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują zapisy §7 niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna wysokość budynków do 10 metrów nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 4) geometria dachu :
 - a) dla budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od ulicy nakazuje się zachowanie dachu dwuspadowego (prostego lub mansardowego), wysokiego o kącie nachylenia połaci 30-45° oraz głównej kalenicy skierowanej prostopadle do drogi. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn
 - b) dla budynków zlokalizowanych w głębi nieruchomości dopuszcza się stropodachy oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.
- 5) Zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów budynków na teren sąsiednich nieruchomości.

5. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, ustala się jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 2

Rzemiosło

§ 13.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **2 PM** – przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rzemieślniczej tj. zabudowy produkcyjno-usługowej z mieszkaniem właściciela.

2. Na terenie jednostki terenowej dopuszcza się :

- 1) działalność w zakresie rzemiosła, produkcji oraz usług handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego), z wyjątkiem zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni nieruchomości,
- 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 40%;
- 3) W zagospodarowaniu nieruchomości należy zapewnić stosowną do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.
- 4) Dla obiektów istniejących podlegających przebudowie, utrzymuje się dotychczasową linię zabudowy pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

- 5) Rozprowadzenie wód opadowych na terenie nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie może powodować zalewania nieruchomości sąsiednich.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynku mieszkalno-usługowego do 11,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) maksymalna wysokość budynków towarzyszących oraz produkcyjnych – 6,0m;
 - 3) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - 4) geometria dachu :
 - a) dla budynku mieszkalno-usługowego nakazuje się zachowanie dachu dwuspadowego (prostego lub mansardowego), wysokiego o kącie nachylenia połaci 30-45° oraz głównej kalenicy skierowanej prostopadle do drogi. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych;
 - b) dla budynków towarzyszących i produkcyjnych dopuszcza się stropodachy, dachy połaciowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.
 - 5) Zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów budynków na teren sąsiednich nieruchomości;
5. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi
6. Uciążliwość prowadzonej działalności powinna zamykać się w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 3 **Mieszkalnictwo**

§ 14.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **3 RM** – przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wraz z budowlami rolniczymi oraz budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, zlokalizowana w zwartej zabudowie wsi.

2. Na terenie jednostki terenowej dopuszcza się :
 - 1) lokalizację budynków przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt do wysokości 60 DJP, pod warunkiem zachowania przepisów §6;
 - 2) lokalizację zakładów rzemieślniczych jako przeznaczenia towarzyszącego;
 - 3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jako przeznaczenia towarzyszącego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni nieruchomości,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 40%;
 - 3) nakazuje się obsadzenie zielenią zwartą (żywoplit) oraz zielenią wysoką pasów wzdłuż granic nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) dla budynków istniejących, utrzymuje się dotychczasową linię zabudowy pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej; Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków nie powodującą zmniejszenia istniejącej odległości do pasa drogowego.
 - 5) rozprowadzenie wód opadowych na terenie nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie może powodować zalewania nieruchomości sąsiednich.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne nie wliczając poddasza użytkowego;
 - 2) maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6,0m
 - 3) maksymalna wysokość budynków i budowli rolniczych – 12,0m;
 - 4) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - 5) geometria dachu :
 - a) dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy (prosty lub mansardowy), wysoki o kącie nachylenia połaci 30-45° oraz głównej kalenicy skierowanej prostopadle do drogi. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych;
 - b) dla budynków towarzyszących i budynków rolniczych dopuszcza się stropodachy, dachy połaciowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.
5. Gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
6. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, ustala się jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

7. Uciążliwość prowadzonej działalności powinna zamykać się w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 15.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **4 MN**, **5 MN** – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni nieruchomości,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 40%;
- 3) dla obiektów istniejących utrzymuje się dotychczasową linię zabudowy pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków nie powodującą zmniejszenia istniejącej odległości do pasa drogowego.
- 4) rozproszanie wód opadowych na terenie nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie może powodować zalwania nieruchomości sąsiednich.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, nie wliczając poddasza użytkowego;
- 2) maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6,0m;
- 3) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 4) geometria dachu :
 - a) dla budynków mieszkalnych dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 30-45° dwuspadowe (prostego lub mansardowego) oraz głównej kalenicy skierowanej prostopadle do drogi. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się dachy kopertowe.
 - b) dla budynków towarzyszących dopuszcza się stropodachy, dachy połaciowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.
- 5) Zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów budynków na teren sąsiednich nieruchomości;
4. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16.1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy, w wysokości:

- 1) 25% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami RM, MN, PM
- 2) 0% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami UO, UK, KD.

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą planem traci moc obowiązującą Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub, zatwierdzona Uchwałą Nr IX/127/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003r (Dz.Urz. woj.opolskiego Nr 46 poz.999 z dnia 16 czerwca 2003r).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Strzelce Opolskie.

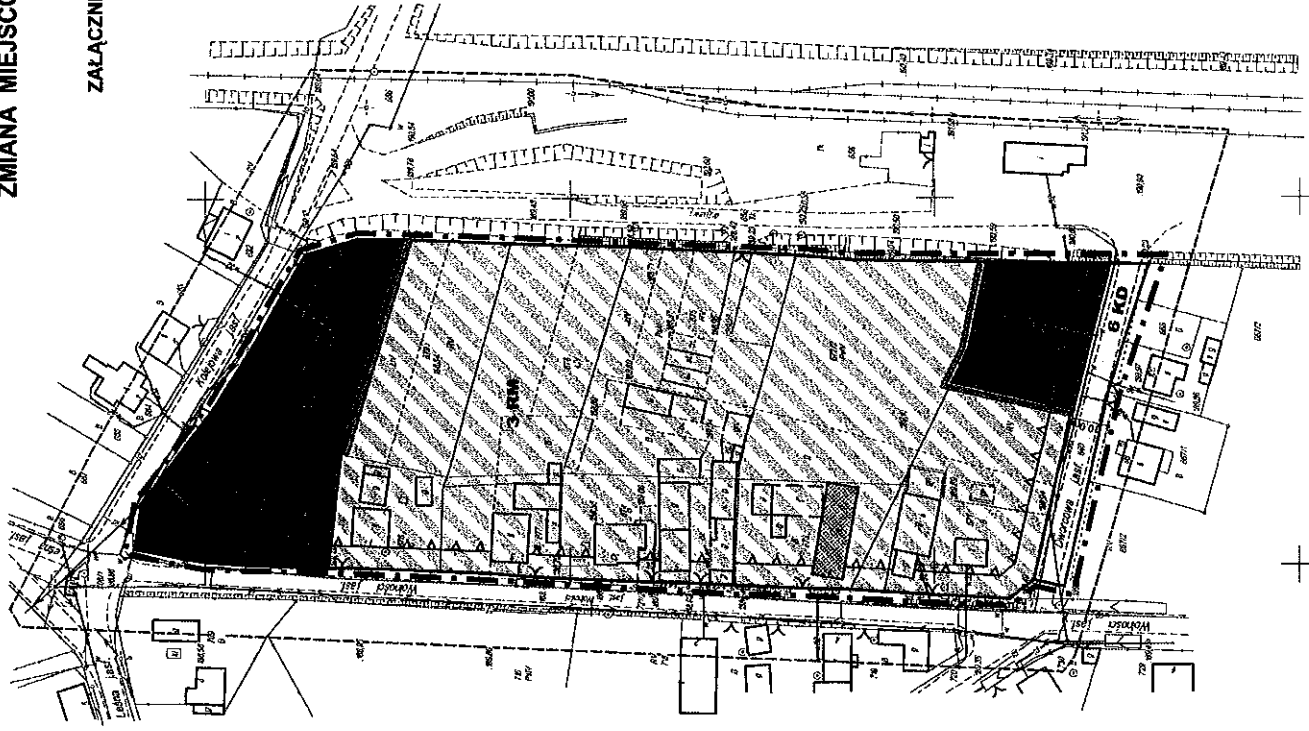
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego.



PRZEWODNICZĄCA RADY
Teresa Smoleń

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE WE WSI KADŁUB DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI KADŁUB - PIEC

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH z dnia 19 grudnia 2007 r. Nr XV/131/07.....

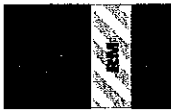


Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie zatwierdzone Uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2000r.

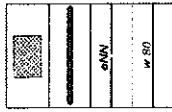
Wzrost wiatrów 1:10.000

PRZEWODNICZĄCA RADY
Teresa Smoleń

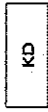
- TERENY USŁUG OŚWIATY I KULTURY
- TERENY ZABUDOWY RZEMIEŚLNICZEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



- BUDYNKI ZABYTKOWE, OBLĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ
- ZIELEŃ ZNARZĄ ŚREDNIOWYSOKA I WYSOKA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA - rozpiętość
- SIEĆ WODOCIĄGOWA



- TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH



- LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU



"STUDIO FORMAT" Pracownia Projektowa - Renata Klimkiewicz
44-100 Strzelce Opolskie,
ul. Męczenników 2/4
tel. 509 783 993
e-mail: r.klimkiewicz@opoczka.onet.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub dla terenu położonego we wsi Kadłub - Piec

Główny projektant: mgr inż. arch. Renata Klimkiewicz ZOU Nr Z-287
Prognoza finansowa: mgr inż. Tadeusz Burian Upr. Nr 4317
Prognoza oddziaływania: mgr Artur Słomka na środowisko

SKALA 1 : 1000



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu planu**

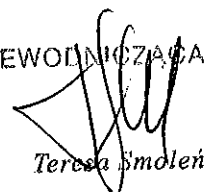
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza, co następuje:

Zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub dla terenu położonego we wsi Kadłub-Piec*, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 października do 9 listopada 2007r z możliwością składania uwag i wniosków w terminie do dnia 26 listopada 2007r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 26 października 2007r.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Burmistrza Strzelce Opolskich, w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie 14 dni po wyłożeniu, do projektu planu nie zostały wniesione uwagi.

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uwzględniając powyższe - odstępuje od rozstrzygnięcia o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCA RADY



Teresa Smoleń

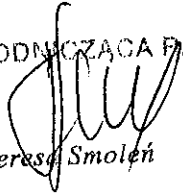
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

W projekcie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub dla terenu położonego we wsi Kadłub-Piec, nie zostały zapisane nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, nie wystąpią zatem skutki finansowe dla budżetu gminy związane z ich realizacją.

W związku z brakiem zadań własnych gminy będących konsekwencją przedmiotowej zmiany planu, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania.

PRZEWODNICZĄCA RADY


Teresa Smoleń