

UCHWAŁA Nr V/23/03
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 22 stycznia 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla terenów zabudowy mieszkaniowej (byłe szkoły) we wsiach OSIEK, WARMĄTOWICE, GRODZISKO, KALINÓW, KALINOWICE.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 Nr 214, poz. 1806) oraz art.10, 11 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15, poz.139; Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, z 2001r Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154, poz.1804, i z 2002r. Nr 25 poz.253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z uchwałą Nr XXXVII/252/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 lutego 2001 r. **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie w części dotyczącej fragmentów wsi: Osiek, Warmątowice, Grodzisko, Kalinów, Kalinowice w granicach określonych na rysunkach planu.

§ 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach Osiek, Warmątowice, Grodzisko, Kalinów, Kalinowice składa się z:

- 1) ustaleń planu zawartych w niniejszej uchwale,
- 2) pięciu rysunków planu na mapie podstawowej w skali 1: 500, stanowiących odpowiednio załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 do niniejszej uchwały.
- 3) Celem opracowania planu, wymienionego w ust.1 jest określenie przeznaczenia działek gruntowych objętych planem na tereny mieszkaniowe, usługowe, komunikacji i rolnictwa, ustalenie zasad ich zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach w skali 1:500 określające rodzaje przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) *przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, określonego symbolem literowym i wyznaczonego obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi;*
- 6) *przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu i może być określone liniami rozgraniczającym wewnętrznego podziału;*
- 7) *przeznaczeniu docelowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż istniejące, w przypadku planowanej adaptacji istniejących budynków na inne funkcje i docelowej zmiany przeznaczenia podstawowego;*
- 8) *urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdu, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;*
- 9) *obiektach i funkcjach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury i oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;*
- 10) *tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do tymczasowego użytkowania, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt nie połączony trwale z gruntem;*
- 11) *przestrzeń publiczna - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulicy, placu z zawrotnicą, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów zieleni publicznej;*
- 12) *zabudowie mieszkaniowej niskiej – rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową nie przekraczającą dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, obejmującą budynki jednorodzinne oraz budynki wielorodzinne zawierające dwa mieszkania, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;*
- 13) *zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na własnej działce lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;*
- 14) *zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający 2 lub więcej mieszkań lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią i rekreacją przydomową;*
- 15) *usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół takich budynków lub teren przeznaczony do wykonywania funkcji: administracji publicznej i gospodarczej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, sportu, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki, sportu, poczty i telekomunikacji oraz innych podobnych funkcji;*
- 16) *powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;*
- 17) *odległościach i strefach ograniczeń zabudowy – należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych*

funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;

- 18) środowisku – rozumie się przez to ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
- 19) uciążliwości dla środowiska – rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami;
- 20) szkodliwe uciążliwości dla środowiska rozumie się przez to wymienione w pkt 13 zjawiska lub stany o natężeniu utrudniającym życie albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;
- 21) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – rozumie się przez to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

§ 4. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami literowymi i wydzielonymi liniami rozgraniczającymi określa się następująco:

1. UO/M – w granicach planu we wsi Osiek - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren usług oświaty na wydzielonej działce z urządzeniami towarzyszącymi oraz jako przeznaczenie docelowe – teren zabudowy mieszkaniowej: jedno- lub wielo- rodzinnej z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenie tym:

- 1) w przypadku zmiany przeznaczenia terenu na mieszkaniowy należy zapewnić niezabudowany teren o wielkości minimum 11,0 m² / mieszkańca,
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko to jest stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi,
- 3) parkingi dla zabudowy mieszkaniowej powinny być zlokalizowane w ilościach 1.5 - 2.0 stanowisk /mieszkanie,
- 4) garaże dla zabudowy mieszkaniowej być zlokalizowane w obrębie terenu, w ilościach 0,5 – 1, stanowiska / mieszkanie.

2. MN – w granicach planu we wsiach Osiek (załącznik nr 1), Kalinów (załącznik nr 4) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi; w granicach planu we wsi Kalinowice (załącznik nr 5) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako poszerzenie istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej, położonego w sąsiedztwie poza obszarem opracowania planu.

Na terenach tych:

- 1) W granicach planu we wsiach Osiek (załącznik nr 1), Kalinów (załącznik nr 4) ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - usługi nie przekraczające 25 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych);

2) ustala się intensywność zabudowy i utwardzenia działek nie przekraczającą 50%, (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;

3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko to jest stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi oraz wymagających transportu dostawczego ponad 3,5 tony;

4) parkingi i garaże dla wszystkich budynków mieszkalnych powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk / mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 8, ust.4, pkt 1.

3. MN/U – w granicach planu we wsi Grodzisko (załącznik nr 3) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowanymi.

Na terenie tym:

1) dopuszcza się wprowadzenie usług, nie przekraczających 50% powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),

2) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko to jest stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska i zdrowie ludzi,

3) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

4) parkingi i garaże wg § 8, ust. 4, pkt 1 i 2.

4. U – w granicach planu we wsi Osiek (załącznik nr 1), we wsi Warmątowice (załącznik nr 2), we wsi Kalinów (załącznik nr 4), we wsi Kalinowice (załącznik nr 5) ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług na wydzielonych działkach z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, oznaczone:

UK – kultura np. dyskoteka, świetlica,

UO – oświata i zieleń – np. szkoła,

US – sport i zieleń – np. korty tenisowe, boiska,

UH – handel,

UI – straż pożarna,

UX - usługi niesprecyzowane, nie oddziałujące znacząco na środowisko, to jest nie stanowiące uciążliwości lub szkodliwej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi.

Na terenach tych:

1) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do planowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową,

2) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

3) w granicach planu we wsi Osiek (załącznik nr 1) dopuszcza się zmianę funkcji istniejącej szkoły UO na funkcję mieszkaniową MN,

4) w obiektach usługowych i towarzyszących dopuszcza się pojedyncze mieszkania dla właściciela lub osób dozorujących obiekt,

5) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

- 6) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska ,
- 7) w granicach planu we wsi Warmętowice (załącznik nr 2), ze względu na bliskość linii kolejowej i sąsiedztwo drogi krajowej ogranicza się lokalizację usług, których rodzaj podlega ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu,
- 8) w granicach planu we wsi Kalinów (załącznik nr 4) zakazuje się realizacji usług handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m²,
- 9) parkingi i garaże dla wszystkich nowych lub modernizowanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 8, ust. 4, pkt 2,
- 10) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem.

5. RP, RZ - w granicach planu Kalinów (załącznik nr 4) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych: upraw polowych - RP, łąk, pastwisk i łągów – RZ.

Na terenach tych:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
6. ZI – w granicach planu we wsi Warmętowice (załącznik nr 2) ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - tereny zieleni izolacyjnej;
 7. LZ – w granicach planu Kalinów (załącznik nr 4) ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących zadrzewień do zachowania bez zmian.

§ 5. LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. UO/M – w granicach planu we wsi Osiek (załącznik nr 1) - obiekt usług oświaty oraz jako przeznaczenie docelowe – teren zabudowy mieszkaniowej, warunki dla przebudowy lub odtworzenia budynku:

- 1) ustala się – wysokość budynku, która nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych – 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) i 16,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacje, wysokość do 10m,
- 2) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° – 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL,

2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN w granicach planu we wsiach Osiek, (załącznik nr 1), Kalinów (załącznik nr 4), Kalinowice (załącznik nr 5) i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN/U w granicach planu we wsi Grodzisko (załącznik nr 3):

- 1) dla budynków planowanych:

- a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;
 - b) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° – 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;
 - c) ustala się zasadę nawiązania bryłą i i gabarytem budynków do istniejącej zabudowy;
 - d) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży, która nie może przekraczać 1 kondygnacji.
- 2) dla ewentualnej przebudowy budynków istniejących:
- a) zachowanie bryły i gabarytu budynku we wsi Osiek,
 - b) zachowanie wysokości budynku we wsi Grodzisko.
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły planowanych lub poddanych rozbudowie budynków w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulice i w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic klasy: KG – 20,0 m, KL – 8,0 m KD – 6,0 m oraz według linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu..

3. Obiekty usługowe we wsiach Kalinów (załącznik nr 4), Kalinowice (załącznik nr 5) i Warmątowice (załącznik nr 2) oznaczone symbolami UI, UH, UX :

- 1) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych nie może przekraczać:
- a) o dachach stromych - 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 8,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,
- 3) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły planowanych lub poddanych rozbudowie budynków w odległości co najmniej 5,0 m od linii rozgraniczających ulice i w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic klasy: KGP – 25,0 m, KG – 20,0 m, KZ i KL – 8,0 m, KD – 6,0 m oraz według linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

§ 6. ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE.

W granicach planu we wsi Osiek (załącznik nr 1) i we wsi Kalinów dla zabudowy towarzyszącej (załącznik nr 4) ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN poniższe zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 600.0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu winna wynosić w zabudowie wolnostojącej minimum 20.0 m.

§ 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w odległości, mierzonej od krańcowego przewodu linii po obu stronach, mniejszej niż 5.2 m;

2. Ustala się prognozowaną strefę ograniczeń zabudowy terenu wynikającą z uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego, mierzoną od krawędzi jezdni dla ulicy KGP w Warmątowicach (załącznik nr 1) i :

a) zakazuje się w pasie terenu 50 m od jezdni realizacji lub przebudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) zaleca się wyposażenie budynków oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas;

c) faktyczny, aktualny poziom hałasu należy ustalić pomiarem jako podstawę określenia parametrów akustycznych planowanych budynków usługowych.

3. We wsi Warmątowice (załącznik nr 1) zakazuje się lokalizacji usług, których rodzaj podlega ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu wg przepisów szczególnych;

4. Należy stosować zasady ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 Opole-Zawadzkie, dotyczące obszaru planów dla wsi Osiek, Warmątowice, Grodzisko, Kalinów, Kalinowice (załączniki 1-5), które określa ustawa oraz przepisy szczególne.

5. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu w granicach planu we wsi Warmątowice (załącznik nr 1), dla utrzymania przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęć wody w obrębie stref ochrony zewnętrznej pośredniej stosownie do przepisów szczególnych na warunkach określonych przez organ ds. ochrony środowiska.

6. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania paliw proekologicznych dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem ust. 4, § 9 niniejszej uchwały p.t. „zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej”;

2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:

a) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem ust. 7, § 9 niniejszej uchwały,

b) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem ust. 2 i 3, § 9 niniejszej uchwały,

c) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół istniejących i planowanych obiektów budowlanych,

d) zachowanie istniejących drzew oraz ochrony wartości kulturowych i archeologicznych dóbr kultury, zgodnie z zapisem § 10 niniejszej uchwały p.t. „ochrona środowiska kulturowego”.

e) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosowanie gatunków pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowanego w miejscowym środowisku,

- f) nasadzeń pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami rysunku zmiany planu.
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach przeznaczenia podstawowego mierzone na granicy własności wg przepisów szczególnych.;
- 4) w zakresie ochrony wartości krajobrazowych i przyrodniczych:
- a) we wsiach Osiek i Grodzisko należy respektować w pełni zasady ochrony obowiązujące dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „ Lasy Stobrowsko – Turawskie, w tym korytarzy ekologicznych rzeki Jemielnicy i Rozmiereckiej Wody, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) we wsiach Kalinów i Kalinowice zaleca się respektować zasady ochrony obowiązujące dla otuliny Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny określone w przepisach szczególnych.

§ 8. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i określa parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej ulic:

- 1) KGP – droga główna ruchu przyspieszonego, szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m,,
- 2) KL - ulice klasy lokalnej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15,0 m,
- 3) KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m,
- 4) DL – drogi leśne, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m,
- 5) KY - ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,0 m,

2. W liniach rozgraniczenia ulic i dróg dopuszcza się:

- 1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
- 2) ruch pieszy i ruch rowerowy,
- 3) zielen izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
- 4) ewentualne ekrany akustyczne,
- 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
- 6) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 7) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
 - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
 - b) urządzeń technicznych nie związanych z ruchem pojazdów lub pieszych.

3. KP - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią

Na terenach tych:

- 1) zakazuje się lokalizacji garaży i zabudowy kubaturowej,
- 2) zaleca się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej.

4. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:

1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN, MN/U oraz zabudowie usługowej możliwej do przekształcenia w zabudowę mieszkaniową - UO/M,

- a) 1.5 - 2.0 stanowisk / mieszkanie,
- b) 1-2 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) 1-2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych ;

2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: UK, UH, UX -
1-2 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
1-2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.

§ 9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:

1) Dla obszarów zmiany planu w wsiach Osiek i Grodzisko – zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęciem wody we wsi Kadłub:

- a) we wsi Osiek z istniejącej sieci w ciągach ulic: Szkolna i Strzelecka;
- b) we wsi Grodzisko z istniejącej sieci w ciągu ulicy Głównej.

2) Dla obszaru zmiany planu we wsi Warmątowice – zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego z ujęciem wody w tej wsi; dla ujęcia wyznaczono strefę ochrony pośredniej zewnętrznej. Istniejąca sieć przebiega przez teren w granicach planu.

3) Dla wsi obszarów zmiany planu we wsiach Kalinów i Kalinowice – zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęciem wody we wsi Kalinowice; dla ujęcia wyznaczono strefę ochrony pośredniej zewnętrznej:

- a) we wsi Kalinów z istniejącej sieci w ciągu ulic Gogolińskiej lub Strzeleckiej,
- b) we wsi Kalinowice z istniejącej sieci w ciągu ulicy Wiejskiej.

4) sieci wodociągowe winny być prowadzone w pasach drogowych i ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;

2. W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych ustala się:

1) grupowy system odbioru i oczyszczania ścieków sanitarnych z zalecaną lokalizacją oczyszczalni ścieków w rejonie wsi Kadłub, nad rzeką Jemielnicą, wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie” ;

2) etapową realizację systemu odbioru i oczyszczania ścieków wg „Studium” wymienionym w pkt 1:

- a) w I etapie między innymi wsie: Kalinów, Kalinowice,
- b) w II etapie między innymi wsie: Grodzisko, Osiek,
- c) w III etapie między innymi: Warmątowice.,

3) zasadę prowadzenia sieci kanalizacyjnej w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

4) dopuszczenie, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do indywidualnych szczelnych, bezodpływowych zbiorniki na nieczystości płynne, lokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi; bezodpływowe zbiorniki winny być sukcesywnie opróżniane, a nieczystości wywożone do gminnej oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych i roztopowych ustala się na obszarach zmian planu:

- 1) w granicach planu we wsiach Grodzisko i Kalinowice odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci,
- 2) w granicach planu we wsi Warmatowice odprowadzenie ścieków do istniejącego rowu w ciągu drogi krajowej z uwzględnieniem ustaleń pkt 4,
- 3) w granicach planu we wsiach Osiek i Kalinów ustala się indywidualne układy gromadzenia i wykorzystania wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń pkt 4,
- 4) dla wszystkich wsi ustala się poniższe zasady odprowadzenia ścieków deszczowych i roztopowych:
 - a) planowany system krytej kanalizacji deszczowej oparty o kryte kanały, do których podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków,
 - b) odprowadzenie wód deszczowych do okolicznych rowów i cieków,
 - c) oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstożniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olei mineralnych,
 - d) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) określa się zasadę stosowania indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych głównie na paliwach płynnych i gazowych oraz energii elektrycznej,
- 2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych dla celów grzewczych w budynkach mieszkalnych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, do czasu ich późniejszej modernizacji,
- 3) stosowanie paliwa stałego w obiektach innych niż wymienione w punkcie 2 może być dopuszczone jedynie wyjątkowo na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych.

5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) dla obszaru zmiany planu we wsi Osiek:
 - a) zasilanie ze stacji transformatorowej Osiek „ Polna” znajdującej się po za granicą opracowania zmiany planu,
 - b) zwiększenie mocy szczytowej nie spowoduje potrzeby wymiany transformatora,
 - c) nie istnieje potrzeba zmiany konfiguracji sieci niskiego napięcia.
- 2) dla obszaru zmiany planu we wsi Warmatowice:
 - a) zasilanie ze stacji transformatorowej „2” ” znajdującej się po za granicą opracowania zmiany planu,
 - b) konieczność wymiany transformatora,

- c) *nie istnieje potrzeba zmiany konfiguracji sieci niskiego napięcia.*
- 3) *dla obszaru zmiany planu we wsi Grodzisko:*
 - a) *zasilanie ze stacji transformatorowej Grodzisko „Wieś” znajdującej się po za granicą opracowania zmiany planu,*
 - b) *konieczność wymiany transformatora,*
 - c) *nie istnieje potrzeba zmiany konfiguracji sieci niskiego napięcia.*
- 4) *dla obszaru zmiany planu we wsi Kalinów:*
 - a) *zasilanie ze stacji transformatorowej Kalinów „skrzyżowanie” znajdującej się w granicy opracowania zmiany planu,*
 - b) *zwiększenie mocy szczytowej nie spowoduje potrzeby wymiany transformatora,*
 - c) *nie istnieje potrzeba zmiany konfiguracji sieci niskiego napięcia.*
- 5) *dla obszaru zmiany planu we wsi Kalinowice:*
 - a) *zasilanie ze stacji transformatorowej „Wieś” znajdującej się po za granicą opracowania zmiany planu,*
 - b) *zwiększenie mocy szczytowej nie spowoduje potrzeby wymiany transformatora*
 - c) *nie istnieje potrzeba zmiany konfiguracji sieci niskiego napięcia.*
- 6) *dla wszystkich wsi określa się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych.*

6. *W zakresie łączności ustala się:*

- 1) *adaptację istniejącej sieci telefonicznej,*
- 2) *w przypadku potrzeby rozbudowy sieci zaleca się:*
 - a) *prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających ulic,*
 - b) *po za terenami ulic prowadzenie sieci jako podziemnej na terenach intensywnego zainwestowania, a jako napowietrznej na terenach pozostałych.*

7. *W zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi:*

- 1) *ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych na składowisku odpadów we wsi Szymiszów, zbilansowanym dla gminy Strzelce Opolskie w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie”. W.w. „Studium” zakłada docelowo system organizacji gospodarki odpadami komunalnymi dla zespołu gmin Strzelce Opolskie, Izbicko i Jemielnica;*
- 2) *ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami przez specjalistyczne służby zgodnie z przepisami szczególnymi,*
- 3) *zakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych bądź obojętnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.*

§ 10. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

1. *Ustala się warunki ochrony krajobrazu wsi na obszarach planu:*

- 1) *we wsi Osiek:*
 - a) *planowane budynki mieszkalne winny nawiązywać bryłą, formą dachu i gabarytem do zabudowy sąsiedniej,*
 - b) *nakazuje się utrzymać bryłę i gabaryt istniejącego budynku nr 1a przy ulicy Szkolnej w przypadku jego przebudowy lub odtworzenia,*
 - c) *nakazuje się zachowanie istniejących drzew;*

- 2) we wsi Warmątowice:
 - a) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej kapliczki przydrożnej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne jak: przebudowa, remont, zmiana lokalizacji należy uzgodnić ze Służbą Ochrony Zabytków
 - b) planowany budynek usługowy winien harmonizować z istniejącym budynkiem zabytkowym nr 19 przy ulicy Strzeleckiej;
 - c) warunki zabudowy i projekt architektoniczno-budowlany projektowanych budynków należy uzgodnić ze Służbą Ochrony Zabytków,
- 3) we wsi Grodzisko:
 - a) w przypadku przebudowy lub odtworzenia budynków istniejących należy harmonizować ich wystrój i gabaryt z sąsiednim budynkiem zabytkowym,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących drzew;
- 4) we wsi Kalinów:
 - a) planowany budynek mieszkalny winien nawiązywać bryłą i gabarytem do formy budynku sąsiedniego przy ulicy Wiejskiej nr 3a,
 - b) nakazuje się utrzymać bryłę, gabaryt oraz upamiętniającą tablicę istniejącego budynku nr 3a przy ulicy Wiejskiej w przypadku jego przebudowy lub odtworzenia,
 - c) nakazuje się zachowanie istniejących drzew;
- 5) we wsi Kalinowice :
 - a) planowany budynek winien harmonizować z istniejącym budynkiem byłego przedszkola,
 - b) nakazuje się utrzymać bryłę i gabaryt istniejącego budynku (byłe przedszkole) w przypadku jego przebudowy lub odtworzenia,
 - c) nakazuje się zachowanie istniejących drzew.

2. Dla budynku nr 19, przy ulicy Strzeleckiej w Warmątowicach (była szkoła), objętego rejestrem zabytków ustala się następujące warunki konserwatorskie:

- 1) należy zachować formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał ceramicznych pokryć dachowych, ściany z cegły licowej, rysunek stolarki w należytych stanie technicznym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia budynku oraz zmianę funkcji przy spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1, pkt 1,
- 3) zakazana jest rozbiórka, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektu zabytkowego, a wszelkie prace budowlane wymagają zezwolenia Służbą Ochrony Zabytków;
- 4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia pkt 1 - 3 wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków.

3. Na działce gruntowej nr 1/1 we wsi Kalinów znajduje się stanowisko archeologiczne nr 6 - stanowisko z epoki brązu, wpływów rzymskich oraz wczesnego średniowiecza, w obrębie którego wszelkie roboty budowlane ziemne mogą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym na podstawie dokumentacji budowlanej uzgodnionej ze Służbą Ochrony Zabytków i w oparciu o właściwe zezwolenie konserwatorskie.

§ 11. Tereny planowane do przeznaczenia określonego planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

§ 12. W granicach plan określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie uchwalonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Strzelce Opolskie Nr XVIII/78/86 z dnia 23 września 1986 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 21, poz. 480 z 1990 r.).

§ 13. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Strzelce Opolskie przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| a) tereny usług (wszystkie): | 5,0 %, |
| b) tereny pozostałych funkcji planu: | 0,0 %. |

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

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