

UCHWAŁA Nr V/24 /03
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 22 stycznia 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Fabrycznej i ul. Małej we wsi Szymiszów.

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) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/272/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 maja 2001 r. - Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie w części dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Fabrycznej i ulicy Małej we wsi Szymiszów w granicach określonych w rysunkach planu.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotyczy dwóch terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej we wsi Szymiszów położonych:

- a) przy ulicy Fabrycznej, w granicach działki gruntowej nr 535/30;
- b) przy ulicy Małej, w granicach działek gruntowych nr 529/1 i nr 529/2..

2. Określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie składa się z:

- a) ustaleń planu zawartych w uchwale,
- b) dwóch rysunków zmiany miejscowego planu opracowanych na mapie podstawowej w skali 1: 500, stanowiących odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:500 stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 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, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 6) *przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową;*
- 7) *przeznaczenie docelowe - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż istniejące, w przypadku 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, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place gospodarcze;*
- 9) *obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki pomocnicze , gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;*
- 10) *tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć przeznaczony do tymczasowego użytkowania, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt nie połączony trwale z gruntem;*
- 11) *przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych urządzeń powszechnie dostępnych;*
- 12) *zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią i rekreacją przydomową;*
- 13) *zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny (wolnostojący, szeregowy) jednorodzinny na własnej działce lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;*
- 14) *zabudowie mieszkaniowej niskiej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową nie przekraczającą 2 kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, obejmującą budynki jednorodzinne oraz budynki wielorodzinne zawierające 2 mieszkania, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;*
- 15) *usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek, zespół budynków lub teren przeznaczone do wykonywania funkcji: administracji państwowej, 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 – należy przez to rozumieć 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, dróg i ulic 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) *szkodliwej uciążliwości dla środowiska rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie ludzi albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;*

21) *walorach krajobrazowych 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 wydzielonych liniami rozgraniczającymi określa się następująco:

1. MN – *ustala się jako przeznaczenie podstawowe:*

1) *W granicach planu przy ulicy Małej (załącznik nr 2) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z usługami i urządzeniami towarzyszącymi:*

Na terenie tym :

a) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne - usługi nie przekraczające 25 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych);

b) nakazuje się, aby intensywność zabudowy i utwardzenia działek nie przekraczały 40 %, ich powierzchni (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działek należy użytkować jako czynną biologicznie;

c) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko to jest stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska zdrowia ludzi oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych;

d) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);

e) parkingi i garaże dla zabudowy mieszkaniowej i usług winny być zlokalizowane w całości w obrębie granic działek; parkingi w ilościach określonych w § 8, ust.4, pkt 1 i 2 niniejszej uchwały, garaże w ilości maksimum 2 stanowiska na działce.

2) *W granicach planu przy ulicy Fabrycznej (załącznik nr 1) – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej przeznaczony na poszerzenie terenu istniejącego budynku mieszkalnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi:*

Na terenie tym :

a) nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

b) nakazuje się, aby intensywność zabudowy i utwardzenia terenu nie przekraczały 30 %, jego powierzchni (w tym: nawierzchnie utwardzone, dojścia, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część terenu należy użytkować jako czynną biologicznie;

c) zaleca się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej, oznaczonej symbolem ZI, jako przeznaczenie towarzyszące, przy granicy z terenem przemysłowym, oznaczonym symbolem P.

2. MW – w granicach planu w rejonie ulicy Fabrycznej (załącznik nr 1) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej wysokości zabudowy (do 3 kondygnacji) i jako planowane przeznaczenie towarzyszące – teren parkingu (KP) wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

Na terenie tym:

- 1) ustala się jako obiekty i funkcje towarzyszące - usługi wbudowane lub towarzyszące , których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 15% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) w obrębie działki należy zapewnić niezabudowany teren zielony o powierzchni co najmniej 11,0 m² / mieszkańca; dokonać nasadzenia drzew i krzewów wzdłuż granicy z terenem przemysłowym i wzdłuż parkingu (KP);
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowe (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
- 5) parkingi dla zabudowy mieszkaniowej i usług winny być zlokalizowane w całości w obrębie granic terenu, jako przeznaczenie towarzyszące oznaczone symbolem KP, w ilościach określonych w § 8, ust.4, pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 6) garaże dla zabudowy mieszkaniowej winny być zlokalizowane w całości w obrębie granic terenu, w ilości 0.5-1.0 stanowiska / mieszkanie.

3. MW/PT – w granicach planu w rejonie ulicy Małej (załącznik nr 2) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, położonej w strefie uciążliwości kolei, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Docelowo ustala się możliwość przeznaczenia terenu na cele produkcyjno-techniczne i usługowe jak: drobna wytwórczość, składy hurtowe, usługi handlowe i rzemieślnicze, obiekty gospodarki komunalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenie tym:

- 1) do czasu przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW obowiązują warunki określone w § 4, ust. 2, punkty 1-7;
- 2) nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) po zmianie podstawowego przeznaczenia terenu na teren produkcyjno-techniczny i usługowy oznaczony symbolem PT:
 - a) ustala się zakaz realizacji obiektów, których znaczące oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi przekracza linie rozgraniczania terenu, oznaczonego symbolem MW/PT;
 - b) ustala się zakaz realizacji obiektów urządzeń wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody wglębnych;
 - c) realizacja nowych obiektów wymaga bezwzględnego ich wyposażenia w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz odpowiednie do potrzeb urządzenia do neutralizacji ścieków;
 - d) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i wbudowanych lokali mieszkalnych;

e) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

f) zaleca się usytuowanie parkingów w części terenu oznaczonego symbolem (KP), w ilościach określonych w § 8, ust. 4, pkt. 3.

4. ZI – ustala się jako przeznaczenie podstawowe i towarzyszące- tereny zieleni izolacyjnej. Przeznaczenie podstawowe przypisuje się części działki nr 529/2, w granicach planu w rejonie ulicy Małej; natomiast jako przeznaczenie towarzyszące przypisuje się terenowi oznaczonemu symbolem MN w granicach planu przy ulicy Fabrycznej.

Na terenie tym:

- 1) należy urządzić zielenią wysoką – przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowane w miejscowym środowisku przyrodniczym,
- 2) należy nasadzić pas zieleni wysokiej i krzewów (ZI) wzdłuż granicy z terenami przemysłu (załącznik nr 1),
- 3) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków i budowli,
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. RO – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów i sadów w granicach planu w rejonie ulicy Małej (załącznik nr 2).

Na terenie tym:

- 1) należy prowadzić uprawy ogrodnicze lub sadownicze;
- 2) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) należy utrzymać istniejące urządzenia, dopuszcza się wymianę sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

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

1. Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w granicach planu przy ulicy Małej (załącznik nr 2):

- 1) ustala się, że wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i wysokości 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;
- 2) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° – 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;
- 3) ustala się zasadę nawiązania bryłą i gabarytem budynków do istniejącej zabudowy;
- 4) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji;
- 5) ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy zasadniczych brył planowanych budynków winna przebiegać w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową KD.

2. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności MW, przy ulicy Fabrycznej, teren objętego ewidencją zabytków budynku mieszkalnego nr 12-13:

- 1) należy zachować formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał ceramicznych pokryć dachowych, rysunek stolarki otworowej budynku;
- 2) bezpośrednio otoczenie budynku należy utrzymywać w należyłym stanie technicznym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia budynku oraz zmianę funkcji przy spełnieniu warunków wymienionych w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu 2;
- 4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i rozbiórki dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia pkt. 1-4 niniejszego ustępu 2, wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 5) zaleca się zachowanie istniejących drzew.

3. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności oznaczonej symbolem MW, w granicach planu przy ulicy Małej, działka budynku mieszkalnego nr 2-10:

- 1) zaleca się wyposażenie istniejącego budynku, położonego w strefie uciążliwości akustycznej terenów kolejowych, w elementy i urządzenia podwyższające izolacyjność akustyczną, np. okna, drzwi, ogrodzenia;
- 2) zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku i innych prac budowlanych utralających funkcję mieszkaniową budynku; dopuszcza się remonty bieżące;
- 3) nakazuje się wyposażenie budynku w urządzenia kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualny, szczelny, bezodpływowy, wybieralny zbiornik na nieczystości płynne, lokalizowany i użytkowany zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

4. Dla planowanej zabudowy produkcyjno-technicznej, oznaczonych symbolem PT, w granicach planu przy ulicy Małej (załącznik nr 2) nakazuje się uzgodnić wszelkie prace budowlane, w zakresie gabarytów i odległości planowanych obiektów z właścicielem terenu kolejowego.

§ 6 ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Dla terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, przy ulicy Małej ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) zaleca się podział na dwie działki budowlane dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) powierzchnia działki budowlanej winna wynosić nie mniej niż 400.0 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu działki określa się na 20,0 m.

§ 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Ustala się prognozowaną strefę ograniczeń zabudowy dla obszaru w granicach planu przy ul. Małej (załącznik nr 2) wynikającą z uciążliwości akustycznej kolei, mierzoną od granicy terenów kolejowych do ustalenia pomiarami poziomu hałasu:

- 1) zakazuje się w pasie terenu 50 m od terenów kolei realizacji lub przebudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zaleca się wyposażenie budynków oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas.

2. W obszarach związanych z ochroną zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 Opole-Zawadzkie obowiązują zakazy i ograniczenia określone ustawą oraz przepisami szczególnymi.

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązuje zasada stosowania paliwa proekologicznego 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,
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów mieszkaniowych, określonych symbolami MN i MW zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 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:

KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 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) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 5) 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 każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczonych odpowiednio symbolami MW, MN -1.5 - 2.0 stanowisk / mieszkanie;
- 2) dla usług wbudowanych lub towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
 - a) 1-2 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych
 - b) 1-2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla terenu produkcyjno-technicznego oznaczonego symbolem PT – 2-3 stanowiska na 10 zatrudnionych.

§ 9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego w Szymiszowie,
- 2) 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 następujące wymogi:

- 1) do czasu realizacji grupowego systemu odbioru i oczyszczania ścieków sanitarnych dopuszcza się:
 - a) w rejonie ulicy Fabrycznej odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego systemu kanalizacji ,
 - b) w rejonie ulicy Małej odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, lokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) bezodpływowe zbiorniki winny być sukcesywnie opróżniane, a nieczystości wywożone do gminnej oczyszczalni ścieków.
- 3) sieci kanalizacyjne winny być prowadzone w pasach ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 4) ewentualne ścieki technologiczne wytwarzane w obrębie terenu produkcyjno-technicznego
- 5) PT w granicach planu przy ulicy Małej przed włączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej należy zneutralizować do parametrów ścieków komunalnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych i roztopowych ustala się na obszarach zmian planu odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci lub do indywidualnych układów gromadzenia i wykorzystania wód deszczowych z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) ustala się stosowanie krytej kanalizacji deszczowej, do której podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków;
- 2) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do okolicznych rowów po uzgodnieniu z ich właścicielami, poprzez oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników, w odstojnikach szlamowych, piaskownikach i separatorach lekkich olei mineralnych;
- 3) 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 oleju opałowym, gazie bezprzewodowym 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 do celów grzewczych, w obiektach innych niż wymienione w pkt 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) w granicach planu w rejonie ulicy Fabrycznej:
 - a) ustala się zasadę zasilania istniejących obiektów ze stacji transformatorowej Szymiszów – Wapienniki znajdującej się po za terenem opracowania; zwiększenie mocy szczytowej nie spowoduje wymiany transformatora.
 - b) ustala się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako kablowej, prowadzonej głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych.
- 2) w granicach planu w rejonie ulicy Małej:
 - a) ustala się zasadę zasilania istniejących i planowanych obiektów ze stacji transformatorowej „ Prangiel ”, znajdującej się w bliskim sąsiedztwie terenu opracowania; zwiększenie mocy szczytowej nie spowoduje wymiany transformatora.
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci jako napowietrznej, prowadzonej 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 zaleca się prowadzenie sieci jako podziemnej w rejonie ulicy Fabrycznej, dopuszcza się prowadzenie sieci jako napowietrznej w rejonie ulicy Małej.

7. W zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi:

- 1) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami przez specjalistyczne służby zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) zakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych bądź obojętnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.

§ 10. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:

- 1) dla objętego ewidencją zabytków budynku mieszkalnego nr 12-13 przy ulicy Fabrycznej obowiązują wytyczne konserwatorskie określone w § 5 pod tytułem „Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu” ust. 2, pkt. 1-4;

- 2) planowane budynki w granicach planu w rejonie ulicy Małej winny nawiązywać bryłą, formą dachu i gabarytem do zabudowy sąsiedniej;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejących drzew.

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

§ 12. W granicach planu 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. Ustala się 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 zabudowy mieszkaniowej | 5,0 %, |
| b) tereny pozostałych funkcji planu: | 0,0 %. |

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Strzelce Opolskie.

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