

# **Uchwała Nr IX/128/2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach Rozmierz, Roźniątów,  
Kalinowice, Kalinów**

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 i z 2002r Nr 23, poz.220, nr 62, poz. 558, nr 113, poz.984, nr 214, poz.1806) oraz art.10 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 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) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

**§ 1.1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach Rozmierz, Roźniątów, Kalinowice, Kalinów, zwana dalej planem, obejmuje obszary określone na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, na mapach w skali 1:1000, oznaczonych w sposób następujący:

- 1) załącznik nr 1 – wieś Rozmierz, działka nr 346/10
  - 2) załącznik nr 2 – wieś Roźniątów, działka nr 301,
  - 3) załącznik nr 3 – wieś Roźniątów, działki nr 581 i 582,
  - 4) załącznik nr 4 – wieś Kalinowice, działka nr 189,
  - 5) załącznik nr 5 – wieś Kalinów, działki nr 28 i 29,
- 2.** Przedmiotem planu jest ustalenie:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - 3) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
  - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 2.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunek planu – rysunki na mapach w skali 1:1000, które stanowią załączniki graficzne do uchwały,
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie lub obiekcie,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciowymi uzbrojenia terenu,
- 6) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,
- 7) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 8) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,
- 10) przepisy szczególne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

**§ 3.1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 2 pkt.2.

**2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia określające przeznaczenie terenów,
- 3) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu-nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia dotyczące komunikacji – drogi dojazdowe.

**3.** Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.**

**§ 4.1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU-1**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym oraz usługi, będące dopełniającym bądź równorzędnym przeznaczeniem terenu, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
  - 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, do czasu realizacji ustaleń planu,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych,
    - d) obiektów małej architektury,
  - 4) zakazuje się:
    - a) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
    - b) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.
- 2.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
  - 2) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6m od granicy działki z drogą powiatową nr 27 822 (ul. Powstańców Śląskich),
  - 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce na mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
  - 5) wjazd na teren odbywać się będzie z drogi powiatowej nr 27 822 na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
- 3.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady uzbrojenia technicznego terenu:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku

- planu symbolem MU, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu wiejskiego,
  - 3) ścieki bytowe, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów,
  - 5) w ramach posesji należy zarezerwować miejsce na składowanie odpadów, z zastosowaniem ich segregacji; wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko.
  - 6) docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło; do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady parcelacji:
- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
  - 2) zakazuje się ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
  - 3) zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi,
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,15,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,25.

§ 5.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowią usługi w dziedzinach turystyki, rekreacji, hotelarstwa i gastronomii,
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, do czasu realizacji ustaleń planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - a) mieszkań towarzyszących o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - d) elementów reklamowych i informacyjnych,
  - e) obiektów małej architektury,
- 5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
- 6) wyznacza się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 3m, służący na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej o numerze ewidencyjnym 995/1, oznaczony na rysunku planu symbolem **D-1**, w granicach którego

dopuszcza się jedynie sytuowanie urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

**2.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6m od granicy działki z drogą dojazdową oraz od istniejącej zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
- 5) wjazd na teren odbywać się będzie z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem D-1.

**3.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady uzbrojenia technicznego terenu:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu wiejskiego,
- 3) ścieki bytowe, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów,
- 5) w ramach posesji należy zarezerwować miejsce na składowanie odpadów, z zastosowaniem ich segregacji; wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko.
- 6) docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło; do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**4.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady parcelacji:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1300m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
- 2) zakazuje się ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,



- 3) zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,3,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,6.

**§ 6.1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU-2**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym oraz usługi, będące dopełniającym bądź równorzędnym przeznaczeniem terenu, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, do czasu realizacji ustaleń planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - c) elementów reklamowych i informacyjnych,
  - d) obiektów małej architektury,
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
  - b) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
  - c) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
- 5) wyznacza się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 3m, służący na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej o numerze ewidencyjnym 585, oznaczony na rysunku planu symbolem **D-2**, w granicach którego dopuszcza się jedynie sytuowanie urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

**2.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i piętro lub poddasze użytkowe,
- 3) w przypadku obiektów mieszkaniowych należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6m od granicy działki z drogą dojazdową oraz 16m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 409,
- 5) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,

6) wjazd na teren odbywać się będzie z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem D-2; dopuszcza się użytkowanie istniejącego wjazdu z drogi wojewódzkiej nr 409 na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.

**3.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady uzbrojenia technicznego terenu:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU-2, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu wiejskiego,
- 3) ścieki bytowe, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów,
- 5) w ramach posesji należy zarezerwować miejsce na składowanie odpadów, z zastosowaniem ich segregacji; wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko.
- 6) docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło; do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**4.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady parcelacji:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
- 2) zakazuje się ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
- 3) zakazuje się wydzielenia działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,35.

**§ 7.1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU-3**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym oraz usługi, będące dopełniającym bądź równorzędnym przeznaczeniem terenu, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod

warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,

- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu,, do czasu realizacji ustaleń planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - 7) zieleni urządzonej,
  - 8) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 9) elementów reklamowych i informacyjnych,
  - 10) obiektów małej architektury,
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
  - b) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
  - c) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
- 5) wyznacza się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 3m, służący na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej o numerze ewidencyjnym 99, oznaczony na rysunku planu symbolem **D-3**, w granicach którego dopuszcza się jedynie sytuowanie urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

**2.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i piętro lub poddasze użytkowe,
- 4) w przypadku obiektów mieszkaniowych należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6m od granicy działki z drogą gminną,
- 6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
- 7) wjazd na teren odbywać się będzie z drogi gminnej (ul. Parkowa) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem D-3.

**3.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady uzbrojenia technicznego terenu:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU-3, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,



- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu wiejskiego,
  - 3) ścieki bytowe, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów,
  - 5) należy zarezerwować miejsce, wyznaczone w ramach posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów; wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko.
  - 6) docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło; do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady parcelacji:**
- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
  - 2) zakazuje się ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
  - 3) zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi,
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,35.

**§ 8.1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU-4**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym oraz usługi, będące dopełniającym bądź równorzędnym przeznaczeniem terenu, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, do czasu realizacji ustaleń planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - c) elementów reklamowych i informacyjnych,
  - d) obiektów małej architektury,
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
  - b) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,

- c) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
- 5) wyznacza się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 3m, służący na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej o numerze ewidencyjnym 172, oznaczony na rysunku planu symbolem **D-4**, w granicach którego dopuszcza się jedynie sytuowanie urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 2.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i piętro lub poddasze użytkowe,
  - 3) w przypadku obiektów mieszkaniowych należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
  - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6m od granicy działki z drogą gminną (ul. Wiejska) i drogą dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem D-4,
  - 5) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce na mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
  - 6) wjazd na teren odbywać się będzie z drogi gminnej (ul. Wiejska) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem D-4.
- 3.** Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady uzbrojenia technicznego terenu:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU-4, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu wiejskiego,
  - 3) ścieki bytowe, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów,
  - 5) w ramach posesji należy zarezerwować miejsce na składowanie odpadów, z zastosowaniem ich segregacji; wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko,
  - 6) docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło; do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady parcelacji:
- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
  - 2) zakazuje się ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
  - 3) zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi,
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,35.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska.**

**§ 9.1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
  - 2) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU-1, MU-2, MU-3, MU-4 obowiązują zasady ochrony przed hałasem, zgodnie z określonym w przepisach szczególnych, poziomem hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się szczególną ochronę terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynikającą z zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335 i Krapkowice – Strzelce Opolskie i GZWP 333 Opole – Zawadzkie.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu - załączniku graficznym nr 5, symbolem MU-4, ustala się obowiązek uzgadniania projektów technicznych obiektów budowlanych z Dyrekcją Zarządu Parków Krajobrazowych ( na podstawie Rozporządzenia Wojewody Opolskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Świętej Anny”, Dz.Urząd.Woj. Opolskiego z 26 maja 2000r. Nr 33, poz.169 i 172).

**§ 10.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego dla terenów, o których mowa w § 1 ust.1:

- 1) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać historyczne związki przestrzenne,
- 2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
- 3) w przypadku dokonania odkryć zabytków archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie właściwą Służbę Ochrony Zabytków,

- 4) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,
- 5) inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków - Wydziału Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

**§ 11.** Stawka procentowa, o której mowa w art.10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 5%.

**§ 12.** W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, (Uchwała Nr XVIII/78/86 z dnia 23 września 1985r Rady Narodowej Miasta i Gminy w Strzelcach Opolskich – Dz.Urząd. Woj. Opolskiego Nr 21/90, poz.480),

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

**§ 14.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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