Uchwała Nr XII/148/03
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 23 lipca 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, dotyczącego terenu bazy zieleni miejskiej w Strzelcach Opolskich

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, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 oraz z 2003r. Nr 80, poz.717) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku 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, Nr14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz,1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) i art. 85 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich nr XXXVII/257/01 z dnia 28 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, dotyczącej terenu bazy zieleni miejskiej w Strzelcach Opolskich, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, dotyczący terenu bazy zieleni miejskiej w Strzelcach Opolskich, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, na mapie w skali 1:2000.

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, a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych,
   3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
   4) zasad zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska.

§ 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 – rysunek na mapie w skali 1:2000, który stanowi załącznik graficzny do uchwały,
3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com

4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które są dominujące na 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 komercyjne, przez co należy rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa, dzielące się na:
   a) usługi podstawowe, w ramach których prowadzona jest działalność w zakresie lokalnej obsługi mieszkańców zespołu urbanistycznego,
   b) usługi ponadpodstawowe, w ramach których prowadzona jest działalność w zakresie obsługi ogólnomiejskiej,
7) usługi użyteczności publicznej, przez co należy rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do wykonywania funkcji administracyjnych, sakralnych, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, ratownictwa oraz inne funkcje usługowe we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
8) 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,
9) zieleń o funkcjach rekreacyjnych - urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zimozielonej, w tym także terenowe elementy rekreacyjne takie jak place zabaw, boiska i urządzenia sportowe,
10) zieleń o funkcjach ochronnych - zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zimozielonej będące elementem ochrony sąsiadujących terenów przed hałasem,
11) 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,
      c) symbole określające przeznaczenie terenów,
   2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalne linie zabudowy,
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. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**,
   1) przeznaczenie terenu stanowią usługi komercyjne lub użyteczności publicznej, o których mowa w § 2 pkt 6 i 7,
   2) w granicach terenu, o którym mowa w pkt. 1 dopuszcza się:

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com

a) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu, w tym zachowanie i użytkowanie istniejącego obiektu mieszkalnego, pod warunkiem spełnienia wymogów w zakresie ochrony przed hałasem oraz zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej,
b) lokalizację mieszkań towarzyszących w ilości nie większej niż 45% całkowitej powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
c) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
d) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
e) elementów reklamowych i informacyjnych,
f) obiektów małej architektury.

3) w granicach terenu, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się:
a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,
b) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
c) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej.

2. Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem **UC** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
2) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy śródmiejskiej w Strzelcach Opolskich, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
5) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, nie mniej niż:
a) 10m od linii rozgraniczającej działkę z drogą zbiorczą,
7) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
a) 2 miejsca na jedno mieszkanie lub pokój hotelowy, wliczając jedno miejsce parkingowe w garażu,
b) 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni zabudowy usługowej,
8) dojazd do terenu odbywać się będzie poprzez istniejący wjazd połączony z ulicą zbiorczą (ul. Opolska), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

3.Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem **UC**, obowiązek wykonania projektu zagospodarowania terenu określającego zasady podziału na działki budowlane, w zależności od sposobu zainwestowania.

§ 5. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** – użytkowanie bez zmian, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6. Wyznacza się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z1/2 nr 94:**
1) przeznaczenie terenu stanowi ulica zbiorcza, w ciągu drogi krajowej nr 94 oznaczona na rysunku planu symbolem Z1/2 nr 94, o szerokości zgodnej z lokalnymi – istniejącymi uwarunkowaniami,

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych,
b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i przejść pieszych.
2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

2.Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem UC należy wyznaczyć lokalizację stacji transformatorowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.
2) należy zapewnić dostęp komunikacyjny do istniejących urządzeń elektroenergetycznych; dopuszcza się wykorzystanie stacji dla potrzeb terenów nowej zabudowy, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą,
3) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3.Ustala się budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, poprzez połączenie z ulicą zbiorczą (ul. Opolska) w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową.

4.Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji sanitarnej ciśnieniowo – grawitacyjnej w układzie mieszanym (rozdzielczym i ogólnospławnym), poprzez połączenie z ulicą zbiorczą (ul. Opolska) w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
2) ścieki bytowe, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej,
3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5.Ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy, poprzez połączenie z ulicą zbiorczą (ul. Opolska) w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową.

6.Ustala się następujące zasady ogrzewania:

1) docelowo z miejskiej sieci gazowej, lub sieci energetycznej; źródłem dostawy gazu, w zależności od zapotrzebowania mocy będzie istniejący gazociąg niskiego ciśnienia DN 200 położony w ul. Opolskiej lub gazociąg średniego ciśnienia DN 150 położony w ul. Mickiewicza,
2) do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
3) zakazuje się lokalizowania kotłowni wykorzystujących paliwo stałe.

7.Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowo obowiązek budowy sieci gazowej średniego ciśnienia, poprzez połączenie z ulicą zbiorczą (ul. Opolska) w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, o ile zaistnieją warunki techniczne i ekonomiczne,
2) gazyfikacja terenu powinna wynikać z opracowanej koncepcji technicznej; opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji i uzyskanie opłacalnych wyników ekonomicznych,

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com

3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
4) wobec istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia ustala się obowiązek zachowania odległości zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

8.Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów.
2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko, dopuszczone przepisami szczególnymi.

9.Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego.
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, a prace ziemne wstrzymać,
4) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa,
5) wszelkie roboty ziemne i projekty z nimi związane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
6) teren położony jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych - inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków- Wydziału Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego.
1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
2) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
3) 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,
4) nakazuje się uszczelnianie miejsc narażonych na zanieczyszczenie gleb i wód podziemnych, takich jak place manewrowe, parkingi, z równoczesnym odprowadzeniem wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
5) nakazuje się utrzymywać i konserwować istniejące drzewa, a powstałe ubytki uzupełniać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
6) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref uciążliwości.

2.Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami szczególnymi:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UC obowiązują poziomy hałasu dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
2) na terenie, o którym mowa w pkt.1 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

§ 10.W obszarze objętym planem ustala się następujący teren przeznaczony do realizacji celów publicznych - teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem Z1/2 nr 94.

§ 11. Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych niniejszym planem, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące w wysokości 30%.

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

§ 13. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com