

U C H W A Ł A N R LIV/ 374 /02
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 kwietnia 2002r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Strzelce Opolskie we wsi Szczepanek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142 poz.1591 z 2002r. ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 15 poz. 139 ze zmianami)

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szczepanek, zwaną dalej planem.
2. Granica terenu objętego planem, o którym mowa w ust. 1, określona jest na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi rysunku planu są:
 - 1) Oznaczenia regulacyjne:
 - a) granice opracowania,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU, MU1**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
 - d) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP, UK**
 - e) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
 - f) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - g) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
 - h) tereny rolniczej produkcji zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**,
 - i) tereny obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPU**,
 - j) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
 - k) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL, RLd**
 - l) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**,
 - m) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
 - n) tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP**,
 - o) tereny obsługi komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
 - 3) Ochrona środowiska przyrodniczego:
 - a) granice terenów górniczych,
 - b) granica obszaru górniczego,
 - c) granica złoża udokumentowanego,
 - d) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - e) granica polno – leśna
 - 4) Ochrona środowiska kulturowego:
 - a) obiekty o charakterze zabytkowym, wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
 - b) stanowiska archeologiczne
 - 5) Komunikacja i liniowe urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) droga zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426 oznaczona na rysunku planu symbolem **Z1/2 nr 426**,
 - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**,
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
 - d) przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **X**,

- e) ciągi rowerowe.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1. niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, związane z obsługą zespołu zabudowy wsi oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 8) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ 2.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu

§ 4.

1. Ustala się obowiązek wyeksponowania ciągu zieleni wzdłuż drogi zbiorczej.
2. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji nieosłoniętych składowisk od strony drogi zbiorczej i dróg lokalnych.

ROZDZIAŁ 3.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 5.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przez co należy rozumieć obiekty wolnostojące lub bliźniacze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych lub publicznych wbudowanych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; w przypadku lokalizacji funkcji usługowych towarzyszących funkcji mieszkaniowej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 - b) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 T,
 - d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
 - b) składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) na terenach zainwestowanych 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) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - 4) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
 - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
 - c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 426.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - 2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800m²
 - 3) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600m², za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,15,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,20,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,35,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,40.

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz funkcje usługowe komercyjne, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym pobytym ludzi w zasięgu obszaru górniczego „Strzelce Opolskie A”,
 - 4) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) na terenach zainwestowanych 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 posadzenia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 55°,
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
 - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
 - c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 426.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m², za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi – 0,40.

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe zagrodowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych związanych z produkcją rolniczą,
 - b) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MR**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 55°,
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 6m od granicy działki z ulicą dojazdową,
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MR**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m², za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,

- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi – 0,40.
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25.

§ 8.

1. Ustala się tereny usług publicznych:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usług publicznych - przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową, przy czym:
 - a) wyznacza się tereny sakralne, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
 - b) wyznacza się tereny pozostałych usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - c) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 T,
 - e) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
 - b) składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **UK**, **UP** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym wszelkie prace budowlane w obiekcie sakralnym wpisany do rejestru zabytków podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) na terenach zainwestowanych 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) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 3, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
 - 5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
 - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
 - c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 426.

§ 9.

1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **US**: przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe sportu, turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - b) małych obiektów usługowych i sanitarnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m²,
 - c) obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 T,
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **US** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej,
 - 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.

§ 10.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe komercyjne, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) usług publicznych,
 - c) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży,
 - e) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o jednolitej powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000m²,
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) na terenach zainwestowanych 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,
 - 4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 5) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
 - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
 - c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 426.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m², za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne.

§ 11.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej, przez co należy rozumieć zorganizowane zespoły zieleni w tym, skwery, place zabaw dla dzieci lub urządzenia rekreacyjne terenowe, a także zieleń o charakterze izolacyjnym o zróżnicowanej wysokości.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) małych obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m²,
 - b) obiektów małej architektury i elementów reklamowych,
 - c) systemów melioracyjnych, w tym oczek wodnych,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 T.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **Z** następujące warunki, zasady, standardy kształtowania urządzania terenu:

- 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
- 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny rolniczej produkcji zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**,

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi rolnicza produkcja zwierzęca, pod warunkiem zachowania obowiązujących norm i przepisów oraz ograniczenia uciążliwości do granic własności terenu,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu
 - b) zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,
 - c) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPZ**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
- 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 4) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 6m od granicy działki z ulicą dojazdową,
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPZ**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m², za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPU**,
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny i urządzenia obsługi rolnictwa przez co należy rozumieć, bazy sprzętu rolniczego, magazyny na płody rolne, usługi związane z produkcją rolną,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu,
 - b) zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,
 - c) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPU**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - 4) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 6m od granicy działki z ulicą dojazdową,
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPU**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m², za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne.

§ 14.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny parkingów terenowych lub innych terenowych urządzeń związanych z obsługą komunikacji takich jak przystanki komunikacji zbiorowej itp.
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni o funkcjach ochronnych,
 - b) małych obiektów usługowych do 50m², pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

- d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **KS** obowiązek zagospodarowania zielenią w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki.
 3. Część terenów oznaczonych symbolem **KS**, znajdującą się w terenie górniczym należy wyłączyć z użytkowania każdorazowo w trakcie trwania robót strzałowych.

§ 15.

Ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny przeznaczone pod wszelkie uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

§ 16.

Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL i RLd**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny lasów i użytków leśnych oraz tereny przeznaczone do zalesienia,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami
- 3) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 17.

Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z1/2 nr 426, L 1/2, D, X**:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
 - a) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z 1/2 nr 426**, o minimalnej szerokości jezdni $2 \times 3,25 \text{ m} = 6,50\text{m}$,
 - b) wyznacza się tereny dróg lokalnych o dwóch pasach ruchu, oznaczone na rysunku planu symbolem **L** – o minimalnej szerokości jezdni 6m,
 - c) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **D** – o minimalnej szerokości jezdni 5m,
 - d) wyznacza się tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **X**; na terenach przejść pieszych dopuszcza się ruch samochodowy pojazdów specjalnych i obsługi komunalnej,
- 2) wyznacza się ciągi rowerowe, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

§ 18.

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.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
 - 2) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

3. Ustala się obowiązek rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej, obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę zgodnie z przepisami szczególnymi i na podstawie uzgodnienia z zarządcą sieci.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się obowiązek budowy rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich.
 - 2) wyznacza się tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP**,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych po terenie, do rowów melioracyjnych,
 - 2) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących wód powierzchniowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji.
6. 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 gminne wysypisko.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz i ogrzewania:
 - 1) ustala się docelowo obowiązek budowy sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z indywidualnymi reduktorami gazu dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile zaistnieją warunki techniczne i ekonomiczne, po opracowaniu koncepcji programowej gazyfikacji wsi,
 - 2) do czasu realizacji sieci gazowej należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.
8. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

§ 19.

Ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych:

1. Wyznacza się granicę terenu górniczego „Strzelce Opolskie”, ustalonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr BKK/MZ/1756/96 z dnia 28.10.1996r., zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
Działania budowlane w granicach terenu górniczego należy uzgadniać z Urzędem Górniczym.
2. Wyznacza się obszar górniczy i teren górniczy „Strzelce Opolskie A” ustalony na podstawie koncesji nr 7/2001 wydanej przez Ministra Środowiska z dnia 22.06.2001r.
3. Wyznacza się granicę polno – leśną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Wyznacza się granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody zgodnie z Decyzją OŚ-III/6210/55/98/bd z dnia 27.07.1998r. oraz oznaczeniem tej granicy na rysunku planu.

§ 20.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
 - 1) naprawienie szkód na gruntach rolnych należy prowadzić w drodze rekultywacji, zgodnie z przepisami o ochronie tych gruntów oraz z warunkami rekultywacji,
 - 2) zakazuje się rolniczego wykorzystania odpadów płynnych powstałych z produkcji zwierzęcej oraz nawozów chemicznych, powyżej chłonności gleb,
 - 3) teren wsi Szczepanek znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody OWO - zakazuje się składowania wszelkich materiałów i substancji mogących być źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych, w tym materiałów promieniotwórczych i ropopochodnych,
 - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
 - 5) zakazuje się lokalizowania i użytkowania ferm hodowlanych o technologii szkodliwej dla środowiska,

- 6) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref uciążliwości,
- 7) wobec przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy obowiązkowo przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 8) decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, o których mowa w punkcie 7 podlega uzgodnieniu z Wojewodą i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

§ 21.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do wykazu zabytków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 2) ustala się ochronę reliktów archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie prace ziemne prowadzone w sąsiedztwie wyznaczonych stanowisk archeologicznych należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
 - 4) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków w Opolu; inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych,
 - 5) wieś położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych - inwestorzy zobowiązani są do powiadamiania Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 22.

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

MN	30%	US	0%	KS	0%	EE	0%
MU	30%	U	30%	RP	0%	NP	0%
MR	30%	Z	0%	RL, RLd	0%	WZ	0%
UP,UK	0%	RPZ, RPU	0%	Z1/2, L, D, X	0%		

§ 23.

W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granica określonych w § 1 tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, uchwalonego przez Radę Narodową Miasta i Gminy w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr XVIII/78/86 z dnia 23 września 1985 (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 21/90, poz. 480),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Strzelce Opolskie, uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą nr XL/267/01 z dnia 25 kwietnia 2001r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 54/01, poz. 400),

§ 24.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Strzelcach Opolskich.

§ 25.

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

