

**Uchwała Nr XLI/275/01  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 23 maja 2001 r.**



**w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr  
2 obszaru ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka  
Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r Nr 13, poz.74; Nr 58, poz.261; Nr 106, poz.496; Nr 132, poz.622; i z 1997r Nr 9, poz.43; Nr 106, poz.679; Nr 107, poz.686; Nr 113, poz.735; Nr 123, poz.775; z 1998r Nr 155, poz.1014; Nr 162, poz.1126, z 2000r Nr 26 poz.306, Nr 48, poz.552, Nr 62, poz.718, Nr 88, poz.985, Nr 91, poz.1009, Nr 95, poz.1041 ) oraz art.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 oraz z 2000r Nr 12, poz.136, z 2001r Nr 14, poz.124)) – na wniosek Zarządu Gminy Strzelce Opolskie

**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 obszaru ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr LVI/349/98 z dnia 28 maja 1998r. ogłoszoną w Dz.U. Województwa Opolskiego z dnia 16 listopada 1998r Nr 31, poz.292.

Obszar ten obejmuje: teren częściowo zurbanizowany o dominującej funkcji przemysłowo - składowej przylegający do drogi Strzelce Opolskie-Zawadzkie.

## § 2

1. Zmiana planu obejmuje obszar nr 2 w Strzelcach Opolskich, którego granice określa rysunek planu w skali 1:1000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika.
3. W wyżej określonych granicach niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 w Strzelcach Opolskich, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr LVI/349/98 z dnia 28 maja 1998r. ( ogłoszonego w Dz. Urzęd. Woj. Op. Nr 38/98, poz.292 ), który traci ważność na tym terenie.
4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - a) Planie - należy rozumieć ustalenia dla zmiany planu, o którym mowa w § 2 uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
  - b) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
  - c) Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 k.p.a.).
  - d) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej z pokazaniem granic władania gruntami w skali 1:1000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej uchwały.
  - e) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
  - f) Przeznaczeniu alternatywnym lub uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które dopuszcza się alternatywnie, albo które uzupełnia bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

## § 3

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest zmiana terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny. Zmiana planu dotyczy głównie eliminacji oraz zmiany przebiegu ulic dojazdowych (D) z uwagi na zmianę stosunków własnościowych.
- ✓ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1). Tereny strefy usługowo-produkcyjnej (komercyjnej) oznaczone na rysunku planu symbolami **P, S, UR**.
  - 2). Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – przeznaczone do adaptacji wraz z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej, tj. usług głównie w parterach budynków, w postaci nieuciążliwego rzemiosła usługowego, handlu, gastronomii, zieleni towarzyszącej, itp., które oznaczone są na rysunku planu symbolami: **Mn/Mw/Uh/Ur/Ug**.
  - 3). Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu jako zielenń wysoka.
  - 4). Tereny usług: oświaty, kultury, oraz usług innych, oznaczone na rysunku planu symbolami **Uo, Uk, Ui**.
  - 5). Zasady obsługi terenu w urzędzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, których ciągi w sposób graficzny pokazano na rysunku planu.
- ✓ 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie alternatywne lub uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i alternatywnego lub uzupełniającego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

#### § 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w ust. 2 i 3 § 4.
2. Linie podziału na działki budowlane, które mogą być korygowane na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach jednego przeznaczenia w zależności od potrzeb danej inwestycji.
3. Linie zabudowy nieprzekraczalne.
4. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych, w tym teren górniczy.
5. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem.
6. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – prace ziemne na terenie stanowisk winny być prowadzone na warunkach i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Oddziałem Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

#### § 5

1. Przebieg linii rozgraniczających wymienionych w § 4 ust. 1 za wyjątkiem terenów drogi krajowej Kędzierzyn Koźle – Zawadzkie mogą być korygowane podczas realizacji planu wyłącznie wówczas, jeżeli spełnione zostaną równocześnie dwa warunki:
  - 1) korekta obejmuje teren o szerokości nie przekraczającej 5 m od linii rozgraniczających wg rysunku planu,
  - 2) na dokonanie korekty wyrazi zgodę właściciel lub władający nieruchomością, której korekta dotyczy.
2. Podział terenów na mniejsze działki winien uwzględnić zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowanie innych ustaleń niniejszego planu odnoszących się do tych terenów.

#### § 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić wg zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 i 5 lub dla działek wydzielonych zgodnie z § 5 ust. 2 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

#### § 7

1. W ramach obszaru objętego planem wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem.
2. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, wewnętrznych ulic (dojazdów) niezbędnych dla obsługi obszarów oraz związanych z funkcjonowaniem tych obszarów urządzeń rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

## § 8

Plan zakłada zarówno przekształcenie jak i utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności wynikający z poszanowania prywatnego prawa własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska.

## § 9

1. Tereny publiczne to obszary, na których przewiduje się zadania do realizacji lokalnych celów publicznych, takich jak: droga krajowa, drogi lokalne, tereny kultu religijnego, szkoły, itp.
2. Do terenów, o których mowa w § 9 ust. 1 należą:
  - 1) tereny przeznaczone pod drogi i ulice, które oznaczone są na rysunku planu symbolem D – ulice dojazdowe
  - 2) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK
  - 3) tereny przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem urządzeń energetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem EE (stacja trafo)
  - 4) tereny przeznaczone dla usług o charakterze publicznym takich jak: szkoła muzyczna (symbol Uo, Uk), Rejonowa Straż Pożarna (Ui).

## § 10

Część obszaru objętego planem z uwagi na położenie na terenie górniczym (pas wzdłuż ul. Zakładowej) wymaga zgodnie z prawem górniczym i geologicznym (ustawa z dnia 4 lutego 1994r.) sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego dla wyznaczonego terenu górniczego, chyba, że zgodnie z wnioskiem kopalni Minister ograniczy teren górniczy i obszar nr 2 znajdzie się poza jego granicami

## § 11

1. Elementy układu przyrodniczego stanowią tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowie w ramach strefy usługowo – produkcyjnej (komercyjnej), szczególnie na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się normy natężenia hałasu na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Uciążliwości prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów środowiskowych wymaganych dla mieszkalnictwa.

## § 12

- a. Określa się ogólne zasady dla całego obszaru:
- b. Obowiązuje zakaz:
  - i. realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szczególnie szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
  - ii. użytkowania terenów i obiektów w sposób szczególnie szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,
  - iii. składowania odpadów agresywnych dla środowiska,
  - iv. prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na podziemne zasoby wody pitnej,
  - v. wznoszenie kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających ze spalania paliw stałych,
  - vi. emisji szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego związków i substancji w ilościach ponadnormatywnych.
- c. Zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych o przygotowania posiłków (np. gaz, energia elektryczna, ew. olej dla celów grzewczych).

## § 13

1. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1) Rozwój obszaru będzie ograniczony, polegający głównie na uzupełnieniu, intensyfikacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy zmierzającej zarazem do podniesienia standardów, a przez to jakości życia oraz wprowadzenia ładu przestrzennego, głównie na wolnych terenach przeznaczonych dla funkcji przemysłu, składów i usług rzemiosła. W wyniku tak sformułowanej koncepcji rozwoju obszaru ustala się:

- rozwój strefy usługowo – produkcyjnej (komercyjnej) głównie poprzez koncentrację usług w rejonie ul. Zakładowej,
- dążenie do ukształtowania zintegrowanego organizmu osadniczego w skali dzielnicy z podziałem na 2 strefy o dominujących funkcjach, tj. strefę usługowo-produkcyjną (komercyjną) w tym składową i strefę mieszkaniowo-usługową,
- przekształcenia w obrębie obszaru istniejącego osadnictwa o charakterze porządkującym mającym na celu ład przestrzenny i eliminację obiektów uciążliwych,
- architektura projektowych obiektów winna nawiązywać do otoczenia w celu stworzenia przestrzennej harmonii,
- ograniczyć wysokość obiektów mieszkalnych do 3 kondygnacji z zaleceniem projektowania dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowej 37-45 stopni,
- zachowywać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy przy lokalizacji obiektów.

2. Ustala się tereny zorganizowanej działalności intensywnej w postaci 2 stref:

- 1) Strefy usługowo-produkcyjnej (komercyjnej) obejmującej teren dawnych wapienników oraz pas terenu położony po płd. stronie ul. Zakładowej. Teren ten należy przekształcić pod kątem tworzenia małych i średnich zakładów przetwórstwa i usług, składów i hurtowni.

Dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności produkcyjnej na całym obszarze strefy usługowo-produkcyjnej.

Dopuszcza się podział geodezyjny terenów w granicach jednego przeznaczenia w zależności od potrzeb danej inwestycji – głównie jej funkcji oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem zapewnienia dostępności do nowo wyznaczonej działki do dróg publicznych.

- 2) Strefy mieszkaniowo-usługowej wraz z zielenią towarzyszącą głównie od strony strefy usługowo – produkcyjnej.  
Określa się granice terenu rehabilitacji istniejącej zabudowy obejmującej strefę mieszkaniowo-usługową w rejonie ul. Matejki i ul. Leśnej – Bocznej.

#### § 14

Ustala się, że w ramach wyznaczonego obszaru objętego planem tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociagowych,
- 2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych kolektorami sanitarnymi oraz wody deszczowej kolektorami wody deszczowej,
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 4) zaopatrzenia w gaz z projektowanego gazociągu średnioprężnego,

#### § 15

Ustala się następujące oznaczenia na rysunku planu:

**Ui** - Tereny usług-adaptacja Komendy Rejonowej Straży Pożarnej

**Uo/Uk** - Tereny usług Oświaty i kultury

**P/S/Ur** - Tereny przemysłu, składów oraz usług rzemiosła. W rejonie granicy działki z terenami zabudowy mieszkaniowej inwestor zobowiązany jest do posadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej (rysunek planu)

~~**Mw/Mn/** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej~~  
~~**Uh/Er/Ug** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługi handlu rzemiosła i gastronomii~~

**EE** - Teren urządzeń energetycznych (stacja trafo)

**Uo/Ur** - Teren świąty i rzemiosła

**Mw/Uo** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oświaty

**Mw** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

**Mw/Mn/** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej  
**Uh/Ur/Ug** - adaptacja, dopuszcza się lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii

**Uk** - Tereny kultu religijnego

**D** - Ulice dojazdowe

W liniach rozgraniczających dopuszcza się wprowadzenie podziemnych linii i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie ustaleń zawartych w § 14.

§ 16

Dla obszaru planu ustala się stawkę procentową w wymiarze 30 % do określenia wymiaru jednorazowego opłaty od wzrostu wartości nieruchomości ( o jakiej mowa w art. 10 ust. i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). W odniesieniu do gruntów będących własnością Gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 17

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 2 ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenem PKP zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/349/98 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dn. 28 maja 1998r. ogłoszonego w Dz.U.Woj.Opolskiego Nr 31 poz.292

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na tablicy Urzędu Miasta i Gminy w Strzelcach Opolskich.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Strzelce Opolskie.

§ 20

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



PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ  
Ewa Ryszardowska