

**Uchwała Nr IX/130/03
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 23 kwietnia 2003r**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Strzelce Opolskie dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie
ulicy Leśnej w miejscowości Szymiszów.**

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.58, 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:

Przepisy ogólne

§ 1.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotycząca terenu zabudowy w rejonie ul. Leśnej w miejscowości Szymiszów, zwana w dalszej treści zmianą planem, obejmuje teren położony między ulicami Leśną i 22 Lipca.

2. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1:1.000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MN, 2MN
- 2) teren lasu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem RL,
- 3) teren zieleni urządzonej (rezerwa terenu pod poszerzenie drogi), oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem Z(KZ),
- 4) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i pieszej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:
 - a) ulice - 1KD, 2KD,
 - b) ciąg pieszo-jezdny – KX,
 - c) ciągi piesze oznaczone graficznie na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne z warunkami jego dopuszczenia.

§ 3.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu, o którym mowa w §1, ust.2.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) linie zabudowy.

§ 4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, w stosunku do terenów o których mowa w § 2 wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, należy określać wg zasad ustalonych w § 6, 7, 8, 9, z uwzględnieniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej, o których mowa w § 10 oraz ogólnych zasad ochrony środowiska przyrodniczego, o których mowa w § 11.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **Standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska.
- 2) **Działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej** – działalność nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - oraz nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniem w którym działalność jest prowadzona,
 - b) urządzeń mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, np.: place składowe, postojowe, wiaty i.t.p.),
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t.
- 3) **Przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego.
- 4) **Zabudowa jednorodzinna** - budynki jednorodzinne realizowane w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 5) **Obiekty towarzyszące** – obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu.
- 6) **Działka mieszkaniowa** – działka budowlana o podstawowej funkcji mieszkaniowej.
- 7) **Zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe.
- 8) **Linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi, mierząc od zasadniczej ściany budynku do linii rozgraniczającej drogi,
- 9) **Linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi, mierząc od zasadniczej ściany budynku do linii rozgraniczającej drogi. Linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących.

Przepisy szczegółowe

§ 6.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1MN** i **2MN**.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą. Dopuszcza się działalność gospodarczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.
- 2) **Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - a) Istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością modernizacji, przebudowy i zmiany użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w niniejszym punkcie.
 - b) Nowe budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące lub bliźniacze.
 - c) Projektowane granice działek budowlanych, wyznaczone na rysunku zmiany planu, są postulatywne (nie obowiązujące); dopuszcza się ich zmianę pod warunkiem zachowania szerokości działek - mierzonej w linii zabudowy - pozwalającej na usytuowanie planowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zapewnienia dojazdu do działek mieszkaniowych zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
 - d) Obowiązują odpowiednio linie zabudowy jak ustalono na rysunku zmiany planu. Brak wymiaru odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic oznacza, że linię zabudowy wyznacza zabudowa istniejąca; w przypadku zabudowy przy ul. 22 Lipca na terenie 1MN, linię zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych wyznaczają budynki usytuowane na działkach nr 151 i 152.
 - e) Teren pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulic, poza koniecznymi dojazdami, wjazdami i miejscami postojowymi dla samochodów, przeznaczyć na zieleni ozdobną.
 - f) W granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe.
 - g) Wysokość budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne; poziom posadzki parteru – max. 90 cm nad powierzchnią terenu, mierząc od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku.
 - h) Dopuszcza się lokalizację w granicach działki budowlanej jednego budynku gospodarczego, parterowego, pod warunkiem dostosowania architektury do architektury budynku mieszkalnego.
 - i) Powierzchnia biologicznie bierna, t.j. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, tarasy i.t.p.) nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki.
 - j) Przy modernizacji istniejących i realizacji nowych budynków mieszkalnych zaleca się uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas w pomieszczeniach mieszkalnych spowodowany ruchem pociągów.

§ 7.1. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **RL**.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, w tym zachowanie ciągu pieszego o którym mowa w § 9, ust.2, pkt.3, lit.b.

3. Skrzyżowanie dróg leśnych na zakończeniu ulicy Leśnej należy utwardzić w sposób umożliwiający nawracanie samochodów.

§ 8.1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Z(KZ)**, docelowo przewidziany na poszerzenie drogi powiatowej.

2. Teren, o którym mowa w ust.1 przeznacza się na urządzenie zieleni o funkcji estetycznej, z wykluczeniem trwałych nasadzeń mogących utrudnić docelowe zagospodarowanie terenu.

§ 9.1. Wyznacza się tereny ciągów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1 KD, 2 KD, KX oraz ciągi piesze oznaczone graficznie (bez symbolu).

2. Dla ciągów komunikacyjnych ustala się zasady zagospodarowania:

1) **1KD, 2KD** – istniejące ulice dojazdowe:

- szerokość w liniach rozgraniczających - istniejąca, tj. ulica 1KD - 12m, ulica 2KD - 10 m,
- szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni – zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) **KX** – istniejący ciąg pieszojezdny:

- szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, tj. ok. 7 m,
- zaleca się pasy ruchu kołowego i pieszego wykonać na jednym poziomie, bez krawężników, różnicując je kolorem i fakturą nawierzchni,

3) **Ciągi piesze**

- a) projektowany ciąg łączący ulicę Ligonja z ulicą 22 Lipca; szerokość w liniach rozgraniczających min. 2m,
- b) istniejący ciąg w pasie drogi leśnej, łączący ulicę Leśną z ulicą 22 Lipca; szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca.

§ 10. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się zasady obsługi:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, którą należy realizować w pasach komunikacyjnych; do czasu jej zrealizowania - do szczelnych zbiorników wybieralnych sytuowanych w granicach działek, pod warunkiem zapewnienia usuwania i oczyszczania ścieków.
- 3) Usuwanie odpadów komunalnych – do kontenerów i na komunalne składowisko odpadów.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
- 5) Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej w ciągach ulic sieci niskiego napięcia; w związku z planowanym zwiększeniem ilości odbiorców wymagana jest modernizacja sieci.

§ 11. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Realizację nowej zabudowy mieszkaniowej warunkuje się zapewnieniem odbioru i zorganizowanego składowania odpadów oraz zapewnieniem odbioru i oczyszczania ścieków – zgodnie z ustaleniami § 10, pkt 2 i 3.
- 2) W nowych i modernizowanych obiektach należy stosować urządzenia grzewcze niskoemisyjne.
- 3) Dla terenów **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przepisy końcowe

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

§13. W zakresie objętym ustaleniem 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 1986r.).

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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