

607

**Uchwała Nr VI/28/03  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich**

z dnia 26 lutego 2003 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie" oraz zmiany "Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Szymiszów-Osiedle, rejon ulic 1 Maja, Ligonia i Pięknej", dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Szymiszów.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 Nr 214, poz. 1806) oraz art.10, 11 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, 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, 2001r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154, poz.1804, 2002 r. Nr 25 poz.253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z uchwałą Nr XXXVII/252/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 lutego 2001 r.- Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie" oraz zmianę "Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Szymiszów-Osiedle, rejon ulic 1 Maja, Ligonia i Pięknej", dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Szymiszów, w granicach określonych w rysunku planu.

§ 2. 1. Określona w § 1 niniejszej uchwały zmiana planów składa się z:

a) ustaleń zmiany planów zawartych w uchwale,

b) rysunku zmiany planów opracowanego na mapie podstawowej w skali 1: 500, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia działek gruntowych nr 111, 112, 113, 114 z karty mapy 1, obręb Szymiszów pod tereny mieszkaniowe wraz z terenami komunikacji i uzbrojenia przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska.

3. Celem planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania wraz z infrastrukturą, określone w art. 10 ust. 1 w punktach 1 -10 wyżej wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wynikającym z określonych planem rodzajów przeznaczenia terenu.

§ 3 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planów, o których mowa w § 1 uchwały;

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

4) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy

ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i określonym symbolem literowym;

6) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu i może być określone liniami podziału wewnętrznego i symbolem literowym;

7) **urządzeniach budowlanych** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

8) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;

9) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć teren w obrębie linii rozgraniczających ulicy;

10) **zabudowie mieszkaniowej niskiej** - rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową nie przekraczającą dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, obejmującą budynki jednorodzinne oraz budynki wielorodzinne zawierające dwa mieszkania, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;

11) **zabudowie jednorodzinnej** - rozumie się przez to jeden budynek mieszkalny (wolno stojący, bliźniaczy, szeregowy) jednorodzinny lub ich zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi

12) **usługach** - należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczone do wykonywania funkcji: handlu, gastronomii, oraz innych podobnych funkcji;

13) **lokalu użytkowym** - rozumie się przez to część budynku, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym;

14) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

15) **odległościach i strefach ograniczeń zabudowy** - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością

lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;

16) **środowisku** - rozumie się przez to ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopalin, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;

17) **uciążliwości dla środowiska** - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami;

18) **szkodliwej uciążliwości dla środowiska** rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie ludzi albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;

19) **walorach krajobrazowych środowiska** - rozumie się przez to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

#### § 4. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami literowymi i wydzielonych liniami rozgraniczającymi określa się następująco:

1. **MN** - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej niskiej, istniejącej i planowanej, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi:

Na terenie tym:

1) ustala się jako obiekty i funkcje towarzyszące - usługi nie przekraczające 25 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych);

2) nakazuje się, aby intensywność zabudowy i utwardzenia działek nie przekraczały 40 %, ich powierzchni (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działek należy użytkować jako czynną biologicznie;

3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest pogorszyć jego stan, stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi; wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, według przepisach szczególnych;

4) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);

5) parkingi i garaże dla zabudowy mieszkaniowej i usług winny być zlokalizowane w całości w obrębie granic działek; parkingi w ilościach określonych w § 8, ust.3, pkt 1 i 2 niniejszej uchwały, garaże w ilości maksimum 2 stanowiska na działce.

#### § 5. LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej niskiej **MN**:

1. Ustala się, że wysokość nowych oraz poddanych przebudowie budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i wysokości 12,0 m, liczonej od powierzchni terenu do kalenicy;

2. Dopuszcza się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym podda-

sze użytkowe w dachu stromym, i do 14,0 m, liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, w przypadku lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej oraz dokonania analizy stopnia ingerencji w krajobraz;

3. Zaleca się stosować dach dwuspadowy lub czterospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;

4. Ustala się zasadę nawiązania bryłą i gabarytem budynków do istniejącej zabudowy;

5. Ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,3 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;

6. Ustala się wysokość usług towarzyszących, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 5,0 m, liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu budynku;

7. Ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży, która nie może przekraczać kondygnacji z dachem płaskim lub stromym;

8. Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy zasadniczych brył planowanych budynków winna przebiegać:

a) w odległości 6,0 m, od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową KD (ul. 1 Maja),

b) w odległości 6,8 m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową KD (ul. Szkolna), w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy,

9. Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy istniejących budynków i ich możliwej rozbudowy winna zostać utrzymana i przebiegać w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną KL (ul. Ligonia).

#### § 6. ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Dla terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

1) zaleca się podział na pięć działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej,

2) powierzchnia działki budowlanej winna wynosić nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,

3) minimalną szerokość frontu działki określa się na 22,0 m.

#### § 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. W obszarach związanych z ochroną zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 Opole - Zawadzkie i nr 335 Krapkowice - Strzelce Opolskie oraz strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody w Izbicku obowiązują zakazy i ograniczenia określone przepisami szczególnymi.

2. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązuje zasada stosowania paliwa proekologicznego, zgodnie z zapisem ust. 4, § 9 niniejszej uchwały pt. "zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej";

2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady:

a) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem ust. 5, § 9 niniejszej uchwały,

b) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem ust. 2 i 3 § 9 niniejszej uchwały;

c) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół istniejących i planowanych obiektów budowlanych, ograniczając prace niwelacyjne do niezbędnego minimum.

3. W zakresie ochrony przed hałasem terenów mieszkaniowych określonych symbolem MN, ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu zewnętrznego mierzonych na granicy terenów przeznaczenia podstawowego wg aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych;

4. Przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów zaleca się stosowanie gatunków pochodzenia rodzimego.

#### § 8. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, wydzielone liniami rozgraniczającymi, obejmujące pasy ulic przeznaczone do obsługi bezpośredniego otoczenia wraz z urządzeniami budowlanymi nie związanymi z obsługą ruchu pojazdów lub pieszych oraz określa się parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej ulic:

- KL - ulice klasy lokalnej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 -12,0 m.

2. Określa się funkcje użytkowe ulic, a pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tworzące przestrzeń publiczną, jako następujące:

1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi obejmujące jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.;

2) ruch pieszy i ruch rowerowy,

3) zieleni izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,

4) infrastrukturę techniczną komunalną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

5) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:

a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

3. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczenia podstawowego w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej oznaczonego symbolem MN - 1,5 - 2,0 stanowisk / mieszkanie;

2) dla usług wbudowanych lub towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

a) 1-2 stanowisk / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług wbudowanych,

b) 1-2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.

#### § 9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego w Szymbarku,

2) sieci wodociągowe winny być prowadzone w pasach drogowych i ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

2. W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych ustala się następujące wymogi:

1) dla wiejskiego obszaru gminy należy kompleksowo rozwiązać grupowy system odbioru i oczyszczania ścieków bytowych, zgodnie zaleceniami zawartymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie" uchwalonym uchwałą Nr XXII/124/2000 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2000 r.;

2) do czasu realizacji grupowego systemu odbioru i oczyszczania ścieków bytowych dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, lokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) bezodpływowe zbiorniki winny być sukcesywnie opróżniane, a nieczystości ciekłe wywożone do gminnej oczyszczalni ścieków;

4) planowane docelowo sieci kanalizacyjne winny być prowadzone w pasach ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

5) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się następujące wymogi:

1) w przypadku udokumentowanego braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

2) docelowo ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do krytej kanalizacji deszczowej, do której podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków;

3) ustala się odprowadzenie krytej kanalizacji deszczowej do okolicznych rowów po uzgodnieniu warunków ich odprowadzenia, poprzez oczyszczanie ścieków w końcowych odcinkach doprowadzalników, w odstojnikach szlamowych, piaskownikach i separatorach lekkich olei mineralnych;

4) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zastosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwie proekologicznym (olej opałowy, gaz przewodowy oraz energia elektryczna),

2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych dla celów grzewczych w budynkach mieszkalnych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, do czasu ich późniejszej modernizacji;

3) stosowanie paliwa stałego do celów grzewczych, w obiektach innych niż wymienione w pkt. 2, może być dopuszczalne jedynie wyjątkowo na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych.

5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie istniejących i planowanych budynków z istniejącej stacji transformatorowej, znajdującej się poza terenem opracowania; zwiększenie mocy szczytowej nie spowoduje wymiany transformatora,

2) prowadzenie sieci niskiego napięcia jako napowietrznej oraz jako kablowej, w uzasadnionych technicznie przypadkach, prowadzonej głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych,

3) przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych, w wyniku ewentualnej kolizji spowodowanej realizacją planowanych budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi, winna się odbywać na koszt ich inwestorów.

6. W zakresie łączności ustala się:

- 1) adaptację istniejącej sieci telefonicznej,
- 2) w przypadku potrzeby rozbudowy sieci zaleca się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemnej.

7. W zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi:

- 1) ustala się zasadę składowania odpadów stałych pochodzących z obszaru planu na składowisku odpadów we wsi Szymiszów, zbilansowanym dla gminy Strzelce Opolskie w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie" uchwalonym uchwałą Nr XXII/124/00 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2000r. ww. "Studium" zakłada docelowo system organizacji gospodarki odpadami komunalnymi dla zespołu gmin Strzelce Opolskie, Izbicko i Jemielnica;

2) ustala się wymóg wyposażenia działek w miejsca na pojemniki lub kontenery do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i wywozu na składowisko odpadów, w ramach zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) zakazuje się składowania odpadów komunalnych bądź obojętnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.

#### § 10. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych, na terenie opracowania planu, znalezisk archeologicznych na inwestorze ciąży obowiązek powiadomienia o znalezisku Służbę Ochrony Zabytków w Opolu;

2. Planowane budynki mieszkalne w granicach planu winny nawiązywać bryłą, formą dachu i gabarytem do zabudowy sąsiedniej.

§ 11. Tereny planowane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

§ 12. W granicach planu określonych w § 1, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie uchwalonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Strzelce Opolskie Nr XVIII/78/86 z dnia 23 września 1986r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 21, poz. 480 z 1990 r.) oraz ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Szymiszów - Osiedle rejon ulic 1 Maja, Ligonía i Pięknej".

§ 13. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Strzelce Opolskie przy zbyciu nieruchomości, dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej - MN: 10,0 %.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
*Stanisław Kowalczykiewicz*