

**UCHWAŁA NR XLVI/401/06**  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 31 maja 2006r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie Adamowic.**

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, Dz. U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568., z 2004r., Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz.1441, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz.128), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/351/05 z dnia 28 września 2005r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Adamowic, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie Adamowic, przyjętego uchwałą Nr VII/114/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 marca 2003r., zwanego w dalszej treści planem.

2. Zmiana planu obejmuje działkę oznaczoną nr ewidencyjnym gruntu 430 oraz części działek 429/1, 429/2, 415/3 i 428 z k.m.3 położone w Strzelcach Opolskich przy ulicy 1-go Maja.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren działalności produkcyjnej i składowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/S, który zmienia się na:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 4MN i 5MN,
    - b) teren ulicy dojazdowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDD,
    - c) teren ulicy wewnętrznej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDW;
  - 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KW, który zmienia się na teren ulicy dojazdowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDD.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

§3. 1. Na terenach, o których mowa w § 2, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz zmieniać sposób użytkowania lokali zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych;
- 2) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz zmieniać sposób użytkowania lokali zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych z uwzględnieniem odpowiednich warunków określonych w tych przepisach;
- 3) lokalizować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami §10;
- 4) urządzać zieleń towarzyszącą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje przeznaczenie oraz sposób zabudowy i zagospodarowania, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, warunki i zasady podziału nieruchomości oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w przepisach szczegółowych w §6, z uwzględnieniem zasad rozbudowy systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej określonych w § 7 - 12 oraz ogólnych zasad ochrony środowiska określonych w §13.

§ 4. 1. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) rysunek zmiany planu o którym mowa w §1, ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiący załącznik nr 2 niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym linie orientacyjne uściśla z uwzględnieniem przepisów szczegółowych określających szerokości pasów drogowych,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **działalność gospodarcza nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność gospodarcza bez przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagająca:
  - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych w pomieszczeniach mieszkalnych sąsiadujących z lokalami w których działalność jest prowadzona,
  - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, postojowe, wiaty itp.),
  - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t.
- 2) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego, ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy, mierzona od linii rozgraniczającej ulicy do zasadniczej ściany budynku;
- 5) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków na działkach przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy.

## **ROZDZIAŁ 2** **Przepisy szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **4MN**, **5MN**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową:

- 1) w lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenie 5MN - w lokalach użytkowych dobudowanych do budynków garażowych, o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. "b".

3. Dopuszczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy usług motoryzacyjnych oraz usług handlu i gastronomii.

4. Możliwe wydzielenie terenu pod stację transformatorową przylegającego do pasa drogowego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) wjazdy z planowanej ulicy wewnętrznej osiedlowej KDW;
  - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne można realizować w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, przy czym w jednym ciągu zabudowy obowiązuje taka sama forma zabudowy;
  - 3) garaże należy realizować:
    - a) na terenie 4MN – jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
    - b) na terenie 5MN – jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub – alternatywnie - w formie oddzielnych bliźniaczych budynków garażowych usytuowanych przed budynkami mieszkalnymi, przy czym na całym terenie obowiązuje taki sam sposób realizacji garaży; w przypadku nieparzystej ilości działek dopuszcza się jeden budynek garażowy wolnostojący.
  - 4) przy podziale terenów na działki budowlane obowiązują następujące zasady:
    - a) granice boczne działek prostopadłe do linii rozgraniczających ulicy KDW,
    - b) szerokość frontów działek:
      - 18 – 22 m – dla budynków wolnostojących,
      - 14 – 18 m – dla budynków bliźniaczych,
      - 6 – 9 m – dla budynków w zabudowie szeregowej,
    - c) dopuszcza się szerokości większe od wyżej ustalonych w przypadku działek skrajnych;
  - 4) przy sytuowaniu zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) na terenie 5MN dopuszcza się dla budynków garażowych, o których mowa w pkt 3 lit."b", zmniejszenie odległości zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy KDW do 1m;
  - 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy KDW a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
  - 7) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic KDD i KDG a linią zabudowy przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
  - 8) w granicach każdej działki przewidzieć 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych – dodatkowo jedno miejsce postojowe dostępne dla klientów;
  - 9) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
    - a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 30%,
    - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 10) dla budynków mieszkalnych obowiązują następujące zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki w jednym ciągu zabudowy należy sytuować w jednakowej odległości od linii rozgraniczającej ulicy KDW; dopuszcza się uskoki linii zabudowy do 1m, jeśli uzasadnione są względami kompozycyjnymi wnętrza urbanistycznego ulicy KDW,
    - b) wysokość dwie kondygnacje nadziemne,
    - c) dopuszcza się – alternatywnie – dwa typy dachów:
      - wysokie, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci pod kątem 40° i głównej kalenicy równoległej do frontu działki,
      - płaskie,
    - c) w jednym ciągu zabudowy obowiązuje taka sama wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz, w przypadku dachów wysokich, taka sama wysokość głównej kalenicy dachu,
    - d) dla dachów wysokich dopuszcza się dowolne doświetlenie poddaszy na długości nie przekraczającej połowy długości połaci dachowej,
  - 11) dla budynków garażowych, o których mowa w pkt 3 lit."b", obowiązują następujące zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki w jednym ciągu zabudowy należy sytuować w jednakowej odległości od linii rozgraniczającej ulicy KDW;
    - b) powierzchnia zabudowy w granicach jednej działki nie większa niż 45m<sup>2</sup>,
    - c) wysokość górnej krawędzi elewacji nie większa niż 3m, przy czym dla wszystkich budynków w jednym ciągu zabudowy obowiązuje taka sama wysokość,
    - d) geometria dachu jak w budynku mieszkalnym;
  - 12) ustalenia pkt 11 obowiązują łącznie z dobudowanymi lokalami użytkowymi, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 2;

- 13) dla ogrodzeń od strony ulic KDW i KDD ustala się:
  - a) wysokość 1,00m,
  - b) wysokość podmurówki 0,3 m,
  - c) powierzchnia pełna ogrodzenia, wliczając podmurówkę, nie może zajmować więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia,
  - d) bramy, furtki oraz części ażurowe ogrodzeń – metalowe lub drewniane,
  - e) w ogrodzeniach należy przewidzieć miejsca na pojemniki na odpady;
- 14) ogrodzenie terenu 4MN od strony ulicy KDG należy wykonać w formie estetycznego ekranu akustycznego wysokości 2m; zalecana zieleń pnąca.

§ 7. 1. Wyznacza się pas drogowy ulicy wewnętrznej osiedlowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**.

- 1) Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) szerokość pasa drogowego 8 – 10m,
  - 2) szerokość jezdni min. 5m,
  - 3) obustronne chodniki szerokości min. 1,5m,
  - 4) ulicę zakończyć placem manewrowym o powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 12,5x12,5m.

§ 8. 1. Wyznacza się pas drogowy ulicy gminnej dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDD**.

- 2) Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) szerokość pasa drogowego 10 – 12m,
  - 2) szerokość jezdni min. 5m,
  - 3) obustronne chodniki szerokości min. 1,5m,
  - 4) dopuszcza się etapową budowę ulicy, tj. w pierwszym etapie odcinek od ulicy KDG do ulicy KDW, w drugim etapie – pozostały odcinek.

§ 9. Ulice, o których mowa w §7 i §8 należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników).

§ 10. 1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów objętych zmianą planu w sieci: wodociągową dla celów bytowych i przeciwpożarowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową dla celów bytowych i grzewczych, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną oraz oświetlenia ulicznego - poprzez rozbudowę istniejących sieci zlokalizowanych w pasie dróg KDG i KDD.

2. Sieci, o których mowa w ust. 1, wraz z urządzeniami towarzyszącymi należy lokalizować w pasach drogowych.

§ 11. Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych urządzeń grzewczych na gaz sieciowy.

§ 12. Składowanie odpadów komunalnych do pojemników indywidualnych, na które należy przewidzieć miejsce w granicach każdej działki budowlanej, i wywóz na komunalne składowisko odpadów.

§ 13. W zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) realizacja planowanej zabudowy musi być poprzedzona pracami rekultywacyjnymi związanymi z przywróceniem środowiska gruntowego do wymaganych standardów dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wyklucza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów 4MN i 5MN obowiązują odpowiednio przepisy odrębne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ze względu na złożone warunki gruntowe, wynikające z dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu (zbiorniki podziemne), realizacja planowanej zabudowy wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 14. Na terenie objętym zmianą planu nie występują elementy przyrodnicze, krajobrazowe, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony, a także obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony oraz sposobów zagospodarowania dotyczących tych elementów, obiektów i obszarów.

### **ROZDZIAŁ 3** ***Przepisy przejściowe i końcowe***

**§ 15.** Do czasu zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, należy dokonać rozbiórki istniejącego na tym obszarze zainwestowania oraz przeprowadzić prace rekultywacyjne, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 16.** Sprawy nie uregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 17.** Zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości, w związku z czym ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wynikającej z uchwalenia planu w wysokości - **0%** dla wszystkich terenów położonych w obszarze opracowania planu.

**§ 18.** Uchyła się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dotyczący terenu w rejonie Adamowic, przyjęty uchwałą Nr VII/114/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 marca 2003r., w części objętej niniejszą uchwałą.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLVI/401/06  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 maja 2006r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącej terenu w rejonie Adamowic położonego przy  
ul.1-go Maja w Strzelcach Opolskich**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

1. Podstawa prawna:

art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.)

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Adamowic położonego przy ulk.1-go Maja w Strzelcach Opolskich, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 kwietnia 2006 r. do 10 maja 2006r.,
- 2) uwagi i wnioski można było składać w terminie do 24 maja 2006r.,
- 3) dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 28 kwietnia 2006 r.,
- 4) w związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu jak również z publiczną dyskusją nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w wyznaczonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wpłynęły żadne uwagi

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLVI/401/06  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 maja 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącej terenu w rejonie Adamowic położonego przy ul.1-go  
Maja w Strzelcach Opolskich**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Podstawa prawna:

art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.)

2. Rozstrzygnięcie:

1). Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięć są następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i budowy dróg, które należą do zadań własnych gminy:

- Droga dojazdowa – której obowiązek budowy wynika z §8 uchwały,
- sieć wodociągowa – której obowiązek rozbudowy wynika z §10 uchwały,
- kanalizacja sanitarna, której obowiązek budowy ustala się w §10 uchwały,
- kanalizacja deszczowa, której obowiązek budowy ustala się w § 10 uchwały.

2). Dla wymienionych w § 1 inwestycji należy przyjąć następujące parametry techniczne

- Droga dojazdowa – szerokość min. 6m, o długości ok. 80m z oświetleniem,
- sieć wodociągowa – o długości około 80m,
- kanalizacja sanitarna – o długości około 80m,
- kanalizacja deszczowa – o długości około 80m.

Dopuszcza się zmianę wyżej wymienionych parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz polskimi normami.

3). Dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wymienionych w § 1, które należą do zadań własnych gminy koszty budowy zostaną określone w stosownym kosztorysie.

4). Inwestycje zostaną zrealizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem ustalonym w zależności od daty rozpoczęcia inwestycji.

5). Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo. Wykup terenów nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami a realizacja inwestycji – poprzez tryb zamówień publicznych.

6) Zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1 będą:

- dochody własne,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE,
- środki prywatne ( porozumienia publiczno – prywatne).

7). Dopuszcza się możliwość zmiany ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu, jeżeli względy formalne i interes gminy będą wymagały ich zmiany.