

Uchwała NR LVI/349/98

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 maja 1998 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 obszaru ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenem PKP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 13/1996, poz. 74) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994 r.; wraz z późniejszymi zmianami) na wniosek Zarządu Gminy Strzelce Opolskie

RADA MIEJSKA

UCHWAŁA MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2 OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI Z WYŁĄCZENIEM PASA DROGOWEGO ULIC LEŚNA-BOCZNA, ZAKŁADOWA, MARKA PRAWEGO ORAZ TERENEM PKP.

Obszar ten obejmuje:

teren częściowo zurbanizowany o dominującej funkcji przemysłowo składowej przylegający do drogi krajowej Strzelce Opolskie – Zawadzkie.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

- Rozdział 1: Przepisy – ustalenia ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakres obowiązywania planu.
- Rozdział 2: Tereny publiczne.
- Rozdział 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
- Rozdział 4: Warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu wraz z określeniem granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i terenów wyłączonych z zabudowy.
- Rozdział 5: Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- Rozdział 6: Ustalenia realizacyjne.
- Rozdział 7: Ustalenia (zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) stawki procentowej dla nieruchomości.
- Rozdział 8: Przepisy końcowe i przejściowe.



ROZDZIAŁ 1

Przepisy – ustalenia dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakres obowiązywania planu.

§ 1

1. Plan obejmuje wyznaczony 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 ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr V/21/94 z dnia 29 września 1994 r. (ogłoszonego w Dz. Urzęd. Woj. Op. Nr 25/94, poz. 217), który traci ważność na tym terenie moc prawną.
- Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
4. Planie – należy rozumieć ustalenia dla planu, o których mowa w § 1 uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
 5. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
 6. 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.).
 7. 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.
 8. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
 9. Przeznaczeniu alternatywnym lub uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które dopuszcza się alternatywnie, albo które uzupełnia bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 2

1. 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 uzupełniających, tj. usług głównie w parterach budynków, w postaci nieuciążliwego rzemiosła usługowego, handlu, gastronomii, zieleni towarzyszącej, itp. Oznaczone na rysunku planu symbolami: Mn/Mw/Uh/Ur/Ug.
 - 3) Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu jako zieleń wysoka.
 - 4) Tereny usług: oświaty, kultury, oraz usług innych, oznaczone na rysunku planu symbolami Uo, Uk, Ui.



- 5) Tereny urządzeń komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: Zo, Z, L, D (komunikacja drogowa), KK (komunikacja kolejowa).
- 6) Zasady obsługi terenu w urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, których ciągi w sposób graficzny pokazano na rysunku planu.
2. 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.
3. 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.

§ 3

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 2 § 3.
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.

§ 4

1. Przebieg linii rozgraniczających wymienionych w § 3 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 uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowanie innych ustaleń niniejszego planu odnoszących się do tych terenów.

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać wg. zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 i 4 lub dla działek wydzielonych zgodnie z § 4 ust. 2 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.



§ 6

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.

§ 7

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.

ROZDZIAŁ 2

Tereny publiczne.

§ 8

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 § 8 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 2Uo, Uk), Rejonowa Straż Pożarna (Ui).

ROZDZIAŁ 3

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska

§ 9

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 1994 r.) sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego dla wyznaczonego terenu górniczego.



§ 10


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. Uciążliwość 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. W przypadku wątpliwości, dla obiektu (działalności) należy sporządzić ocenę oddziaływania na środowisko, nawet jeśli nie figuruje on (ona) w wykazie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określania rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 52, poz. 284 z dnia 24.05.1995 r.).

§ 11

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

ROZDZIAŁ 4

Warunki i zasady kształtowania zabudowy urządzania terenu wraz z określeniem granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy.



§ 12

1. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - 1) Rozwój obszaru będzie ograniczony, polegający głównie na uzupełnieniu, intensyfikacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy zmierzający 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 projektowanych 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 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.



ROZDZIAŁ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 13

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

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowych,
- 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.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia realizacyjne – szczegółowe.

§ 14

- i Ui** - Tereny usług innych – adaptacja Komendy Rejonowej Straży Pożarnej
- 2 Uo/Uk** - Tereny usług oświaty i kultury
- 3 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)
- 4 Mw/Mn/ Uh/Ur/Ug** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługi handlu rzemiosła i gastronomii
- 5 EE** - Teren urządzeń energetycznych (stacja trafo).
- 6 P/S/Ur** - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 7 P/S/Ur** - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 8 P/S/Ur** - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 9 Uo/Ur/S** - Teren usług oświaty i rzemiosła
- 10 Mw/Uo** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oświaty
- 11 Mw** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 12 P/S/Ur** - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 13 Mw** - Jak w pozycji 11 Mw
- 14 P/S/Ur** - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 15 Uo/Ur** - Tereny usług oświaty i rzemiosła
- 16 P/S/Ur** - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 17 Mw/Mn/Uh/Ur/Ug** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej – adaptacja, dopuszcza się lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii



- 18 Uk - Tereny kultu religijnego
- 19 P/S/Ur - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 20 P/S/Ur - Jak w pozycji 3 P/S/Ur
- 21 Mw/Mn/Uh/Ur/Ug - Jak w pozycji 17 Mw/Mn/Uh/Ur/Ug
- D - Ulice dojazdowe

W liniach rozgraniczających dopuszcza się wprowadzenie podziemnych linii i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie ustaleń zawartych w § 13.

ROZDZIAŁ 7

§ 15

Dla obszaru planu ustala się stawkę procentową w wymiarze 30 % do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 1 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.

ROZDZIAŁ 8

Przepisy końcowe i przejściowe.

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Strzelce Opolskie.

§ 18

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

