

**UCHWAŁA NR XLI/294/09
RADY GMINY STRZELECZKI**

z dnia 29 grudnia 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności usługowej
we wsi Smolarnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz uchwały Rady Gminy w Strzeleczkach Nr XXII/154/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzeleczecki, przyjętego uchwałą Rady Gminy Strzeleczecki Nr X/36/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności usługowej, obejmujący działki nr 54/5, 54/7, 54/8 ark. 1 w północnej części wsi Smolarnia - zwany dalej planem.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren oznaczony na rysunku i w treści planu symbolem literowym **U** – teren usług.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, odpowiednio do przeznaczenia, ustalono:

- 1) zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 4) zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenu;
- 6) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się terenów i zagadnień niewystępujących w jego obszarze a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów do których stosuje się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu:
 - a) granice planu,
 - b) przeznaczenie terenu określone odpowiednim symbolem literowym,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
 - e) kierunki dostępności komunikacyjnej.

§ 5.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) przeznaczenie podstawowe albo podstawowa funkcja terenu - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym;

2) obiekty, urządzenia i budowle towarzyszące – budynki i budowle pomocnicze, gospodarcze, garaże, baseny wodne, parkingi i inne urządzenia naziemne oraz podziemne - związane z podstawową funkcją i pełniące wobec niej służebną rolę;

3) linia zabudowy nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległe drogi; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno - budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;

4) front działki - część działki która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

5) elewacja frontowa - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;

6) wysokość elewacji frontowej budynku – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;

7) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

8) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

9) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu: planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, prawa wodnego, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 6.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U**, z przeznaczeniem podstawowym: usługi w zakresie wypoczynku, zdrowia i opieki społecznej z towarzyszącym zapleczem rekreacyjnym, rehabilitacyjnym, żywieniowym, gospodarczym i technicznym.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

1) zmianę sposobu użytkowania budynków nieczynnej szkoły, możliwość ich przebudowy i rozbudowy;

2) budowę nowych obiektów usługowych;

3) budowę obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;

4) możliwość realizacji wydzielonych lokali mieszkalnych dla potrzeb właściciela i pracowników;

5) możliwość zmiany funkcji budynków i urządzeń na inne funkcje związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Na terenie usług **U** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne, według ustaleń rysunku planu;

2) od pozostałych granic działki z sąsiednimi nieruchomościami, niebędącymi własnością inwestora należy zachować co najmniej minimalne odległości nowej zabudowy – 4,0 m w przypadku ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz 3,0 m w przypadku ścian bez otworów; dopuszcza się utrzymanie usytuowania istniejącego budynku gospodarczego ścianą bez otworów w zmniejszonej odległości (ok. 1,5 m) od granicy z sąsiednią działką;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalny - 20 %;

4) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni terenu, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;

5) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do istniejącej i otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;

6) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, nie większa niż 12,0 m, mierząc od powierzchni terenu do głównej kalenicy;

7) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,2 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;

8) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się;

9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się także dachy płaskie w budynkach zaplecza;

10) w realizacji obiektów usługowych uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

11) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:

a) drogi wewnętrzne i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych,

b) zieleń urządzoną i izolacyjną, z maksymalnym wykorzystaniem istniejących, starych drzewostanów; wzdłuż granicy z sąsiednimi działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się urządzenie pasów zieleni krzewiastej (średniej).

Zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu usług **U**: zjazdami indywidualnymi – nie więcej niż trzema, z drogi gminnej **KD**, biegnącej bezpośrednio przy granicy planu.

2. Parametry techniczne zjazdów z drogi gminnej powinny odpowiadać wymaganiom odpowiednich przepisów o drogach publicznych.

3. Parametry techniczne dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd do działki jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

§ 8. Ustala się wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymaganych w granicach terenów usług:

1) 2 - 4 stanowiska/100 m² powierzchni użytkowej usług;

2) 2 - 3 stanowiska/10 osób jednocześnie korzystających z usług;

3) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: minimum 1 miejsce na każdym 12 miejsc parkingowych;

4) dodatkowo należy uwzględnić, określoną wg indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc postojowych dla autobusów.

§ 9.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę dla celów bytowych, usługowych i przeciwpożarowych - z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się dodatkowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody podziemnej (studni), spełniającego wymagania przepisów sanitarnych oraz ustawy - Prawo wodne.

§ 10. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych - do planowanej, zbiorowej sieci grawitacyjno - tłocznej Gminy Strzelczki; tymczasowo dopuszcza się gromadzenie tych ścieków w bezodpływowym zbiorniku wybieralnym, z zachowaniem wymaganych odległości od granic terenu oraz od okien i drzwi zewnętrznych budynków i innych obiektów, odpowiednio do charakteru terenu i pojemności zbiornika;

2) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni nieutwardzonych, z dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nieprzekraczającej 0,1 ha - na własny teren nieutwardzony, w sposób niepowodujący zalewania sąsiednich nieruchomości, z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

§ 11. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną - liniami napowietrznymi i kablami niskiego napięcia z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV „Smolarnia”.

§ 12.1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

2. Dopuszcza się korzystanie w obszarze planu z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym, oraz magazynowanie wymienionych paliw w nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 13. W zakresie telekomunikacji przewiduje utrzymanie istniejącej linii łączności telefonicznej, dopuszcza się jej modernizację i wymianę, a także prowadzenie nowych linii kablowych i napowietrznych.

§ 14.1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę;

2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach;

3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nieprzeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych.

2. Nie stosuje się przepisów ustawy o odpadach w stosunku do mas ziemnych i skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, oraz wykorzystanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji lub niwelacji i rekultywacji innych terenów zdegradowanych w Gminie Strzelecckich.

Zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 16. W obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, przewidziane w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, jednakże hałas przenikający z terenu usług **U** do sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej nie może przekraczać poziomów określonych dla takich terenów.

§ 17. W razie ujawnienia w czasie robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu a jeżeli nie jest to możliwe - Urząd Gminy w Strzelecckach oraz zabezpieczyć znalezisko i wstrzymać roboty mogące je uszkodzić - do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów, stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 18. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób, pod warunkiem że użytkowanie to nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

§ 19. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości o którym mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy - dla terenu usług **U** - 30%.

§ 20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług we wsi Smolarnia, przyjęty uchwałą Nr VI/50/03 Rady Gminy w Strzelecckach z dnia 27 marca 2003 r. traci moc w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelecckich.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronach internetowych Gminy Strzelecckich.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Walter Wieja

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLI/294/09
Rady Gminy Strzeleccki
z dnia 29 grudnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu działalności usługowej we wsi Smolarnia w okresie wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Strzeleczkach, wobec braku uwag – odstępuje od rozstrzygnięcia w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

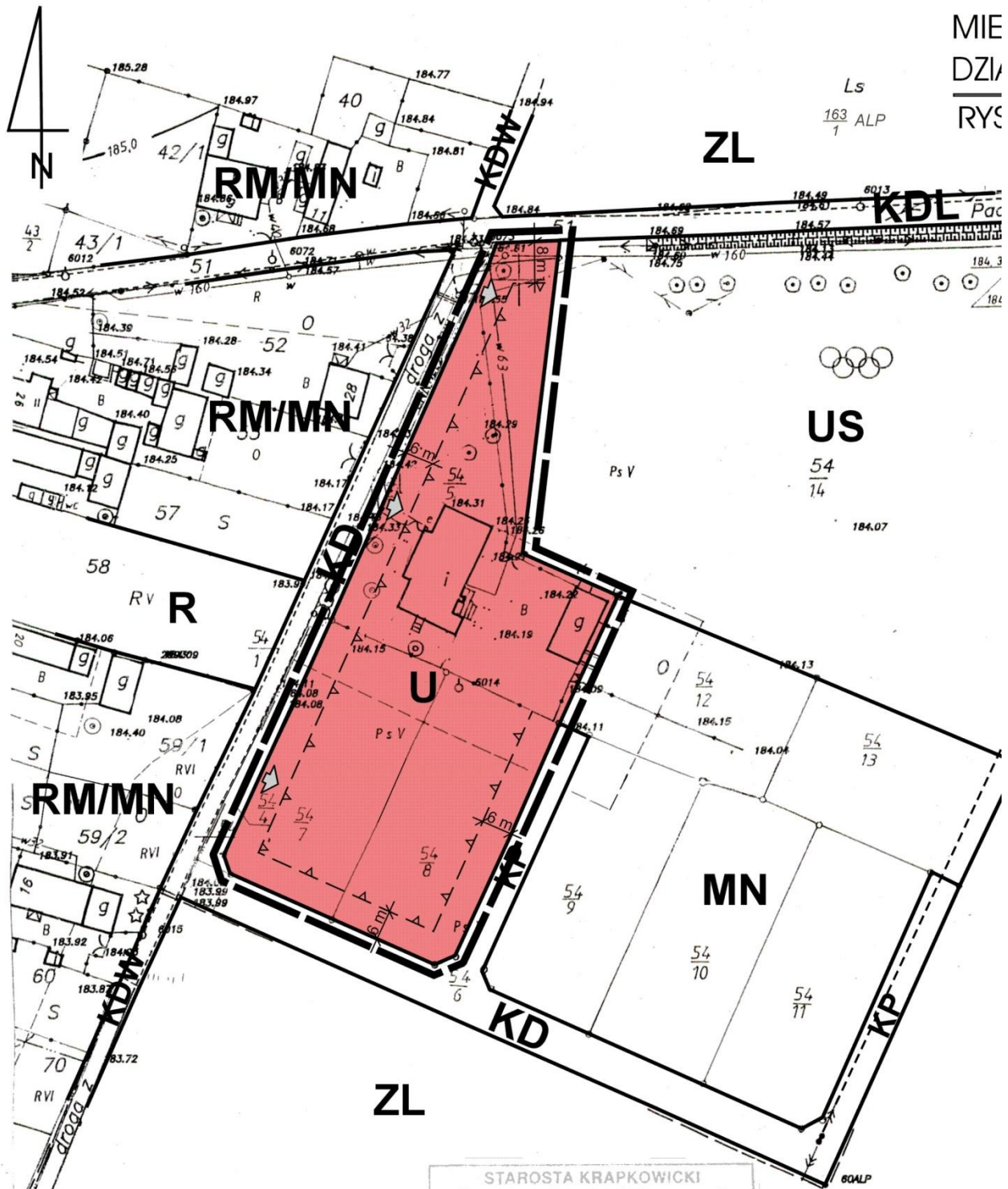
Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLI/294/09
Rady Gminy Strzeleccki
z dnia 29 grudnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy Strzeleccki, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.), Rada Gminy Strzeleccki, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy Strzeleccki:

1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu działalności usługowej we wsi Smolarnia nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne Gminy Strzeleccki.

2. Rada Gminy w Strzeleczkach, uwzględniając powyższe - odstępuje od rozstrzygnięcia o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



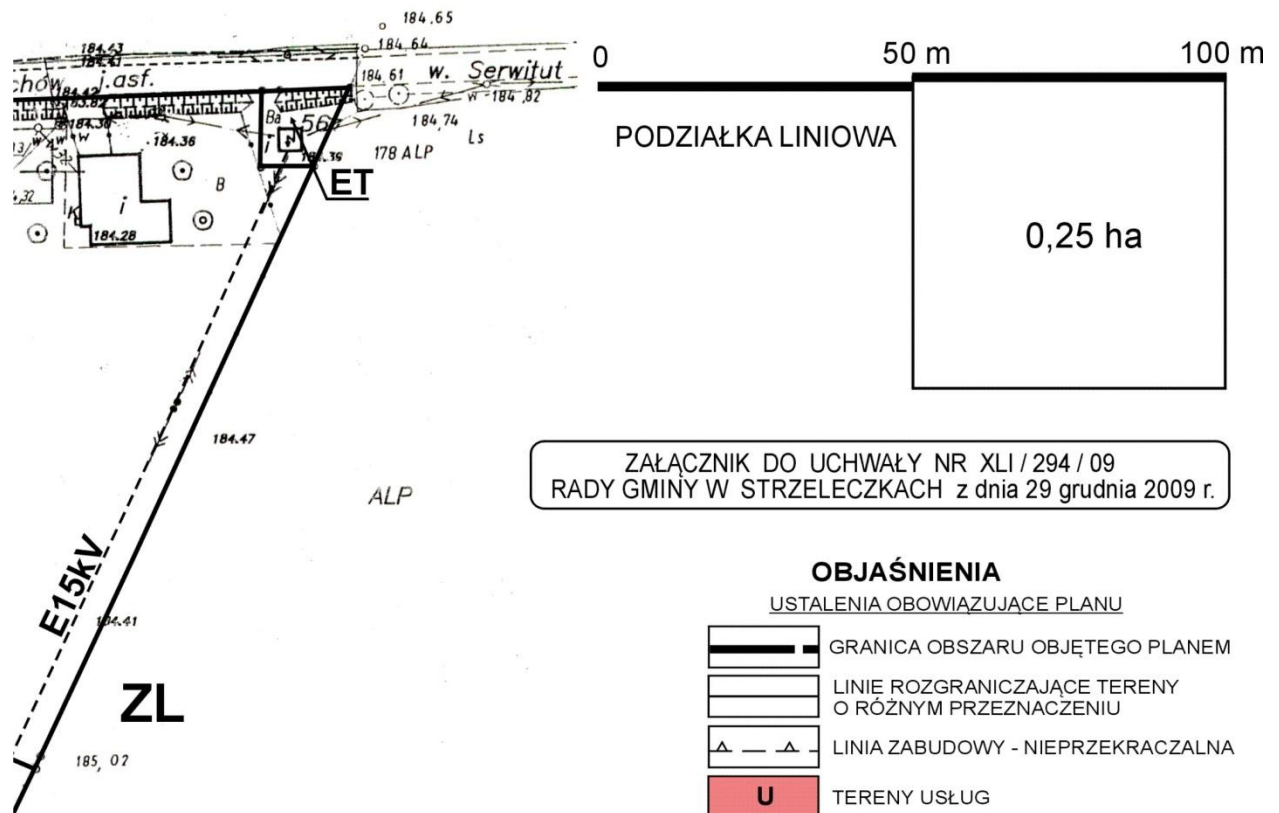
województwo **opolekie**
powiat **Krapkowie**
miasto-gmina **Stulecie**
wieś-obręb **Smdarnia**
położenie k.m. dz.
ul.
Godło mapy zas. **494-3/1-192, 474-3/1-194**
Skala **1 : 1000**
178 ALP

STAROSTA KRAPKOWICKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Poświadczam zgodność niniejszej
mapy z oryginałem przyjętym do
państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu **16.10.08**
i zaświadczonej pod nr **3758/08**
Niniejsza mapa nie może służyć dla
celów projektowych.

16.10.08 *Lukaszczyk*
Krapkowie, dnia (imię i nazwisko, funkcja, stanowisko
służbowe osoby upoważnionej)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
 AKTYWNOŚCI USŁUGOWEJ WE WSI **SMOLARNIA** gm. STRZELECZKI
 SUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLI / 294 / 09
 RADY GMINY W STRZELECZKACH z dnia 29 grudnia 2009 r.

OBJAŚNIENIA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKACZALNA
- TERENY USŁUG
- DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

USTALENIA INFORMACYJNE (TERENY POZA PLANEM)

- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY SPORTU I REKREACJI
- TERENY ROLNICZE
- LASY
- DROGA PUBLICZNA - LOKALNA
- DROGA PUBLICZNA - DOJAZDOWA
- DROGA WEWNĘTRZNA
- CIĄG PIESZOJEZDNY
- STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
- NAPONIETRZNA LINIA ELEKTRO-ENERGETYCZNA 15 kV

