

**UCHWAŁA NR XLVII/396/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 30 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), w związku z Uchwałą Nr XXXII/247/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Niwki.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 6) mur z bramką objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 7) kapliczki objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 8) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 12) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 13) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, mające charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **infrastruktura techniczna** – sieci i urządzenia dystrybucyjne jako podziemne i nadziemne budowle i obiekty liniowe służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
  - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
  - balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
  - okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze, higieniczno-sanitarne, wiaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki;
- 9) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **usługi podstawowe** – usługi obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa odzieży, obuwia, urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, opieki i opieki społecznej, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe), usługi kultury oraz biura;
- 12) **usługi ponadpodstawowe** – usługi obejmujące: hotelarstwo, handel hurtowy, transport, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych;
- 13) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży rolniczej, budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek wielkości powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej;
- 15) **wysokość zabudowy**:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,

b) odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektu budowlanego.

**§ 4. 1. Określa się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
- 8) teren zadrzewień śródpolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZS**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) teren drogi publicznej – droga klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 11) teren drogi publicznej – droga klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

**§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 33, poz. 1134), w granicach której zakazuje się:
  - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;

- 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 3) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
  - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
  - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
  - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
  - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - przedsięwzięć polegających na budowie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - chowu lub hodowli zwierząt, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 1 oraz § 19 ust. 2 pkt 2;
- 5) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji biogazowni.

2. Ustala się następujące **zasady kształtowania krajobrazu** związane z ochroną walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” – na terenach rolniczych oznaczonych symbolami **R3** i **R4** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych o wysokości przekraczającej 1,5 m.

**§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację określono na rysunku planu:
  - a) trafostacja, ul. Strzelecka,
  - b) wozownia, ul. Strzelecka,
  - c) spichlerz - wozownia, ul. Strzelecka 3,
  - d) obora, ul. Strzelecka 3,
  - e) dom, ul. Strzelecka 4,
  - f) kapliczka, ul. Wiejska,
  - g) obora, ul. Wiejska 3,
  - h) stodoła, ul. Wiejska 3,
  - i) obora, ul. Wiejska 4,
  - j) kapliczka, ul. Wiejska 8,
  - k) obora, ul. Wiejska 8,
  - l) dom, tzw. „wycug”, ul. Wiejska 8,
  - m) obora, ul. Wiejska 10,
  - n) stodoła, ul. Wiejska 10,

- o) dom, ul. Wiejska 11,
  - p) dom, ul. Wiejska 15,
  - q) stodoła, ul. Wiejska 17,
  - r) dom z oborą i stajnią, mur z bramką, ul. Wiejska 20,
  - s) budynek gospodarczy, ul. Wiejska 22,
  - t) kapliczka słupowa, ul. Wiejska 26,
  - u) dom, ul. Wiejska 26;
- 2) wobec obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
  - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę,
  - c) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych; dopuszcza się wymianę stolarki, przy czym należy zachować pierwotne wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów,
  - d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji;
- 3) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) nr 7 wpisane do rejestru zabytków pod nr A-698/86 – kultura przeworska (późny okres wpływów rzymskich),
  - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji:
    - nr 6 – ślad osadnictwa, kultura przeworska (okres wpływów rzymskich),
    - nr 8 – punkt osadniczy, pradzieje; osada, kultura przeworska (okres wpływów rzymskich), punkt osadniczy, XIV – XV w.,
    - nr 9 – punkt osadniczy, XIV – XV w.,
    - nr 10 – punkt osadniczy, XIV – XV w.,
    - nr 11 – punkt osadniczy, XIV – XV w.,
    - nr 13 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, późne średniowiecze; punkt osadniczy, pradzieje;
- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4;
- 6) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, oraz w granicach strefy, o której mowa w pkt 5, ustala się następujące zasady ochrony – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** 1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDL, KDD1, KDD2 i KDD3.**

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych handlowo-usługowych.

**§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem nie występują:**

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m<sup>2</sup>;
- 3) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, R3, R4** i **ZS** zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **ZS** zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych.

**§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, wewnętrznych i transportu rolnego i leśnego, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczególnych uchwały:
  - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, oznaczona symbolem **KDG**,
  - b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1827 O, oznaczona symbolem **KDL**,
  - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych nr 105335 O i nr 105334 O, oznaczone symbolami **KDD1** i **KDD2**,
  - d) droga klasy dojazdowej w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **KDD3**,

- e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2**,
  - f) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami **KDR1** i **KDR2**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

**§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (panele fotowoltaiczne) o mocy nieprzekraczającej:
  - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MU2, MU3** i **MU4**,
  - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7** i **RU**.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **RM5** i **RU** dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompy ciepła, o mocy nieprzekraczającej:
  - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MU2, MU3** i **MU4**,
  - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7** i **RU**.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe i usługi turystyczne, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **MN4 i MN5** dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3 i MN6** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami **MN4 i MN5** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) dla budynków garażowych i wiat – 6 m,
  - d) dla budynków gospodarczych – 7 m,
  - e) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
  - a) 14 m w budynkach wolnostojących,



- b) 10 m w budynkach bliźniaczych;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych – 8 m;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - a) 25% na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN6,**
  - b) 35% na terenie oznaczonym symbolem **MN5;**
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN6,**
  - b) 0,7 na terenie oznaczonym symbolem **MN5;**
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN6,**
  - b) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MN5.**

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1, MU2, MU3 i MU4,** dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyczne, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie – na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2 i MU3,**
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyczne, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie – na terenie oznaczonym symbolem **MU4,**
  - c) usługi ponadpodstawowe i usługi rzemiosła – na terenie oznaczonym symbolem **MU1;**
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **MU1 i MU4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
  - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4** dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
    - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b;
  - 5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków garażowych i wiat – 6 m,
    - c) dla budynków gospodarczych – 7 m,
    - d) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
  - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 25 m;
  - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4**,
    - b) 25% na terenie oznaczonym symbolem **MU1**;
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
    - a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4**,
    - b) 0,5 na terenie oznaczonym symbolem **MU1**;
  - 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;
  - 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4**,
    - b) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MU1**.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 17. 1.** Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3 i R4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle rolnicze, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
  - b) drogi transportu rolnego i leśnego,
  - c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, ciekły naturalne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **R2 i R3** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **R3 i R4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, o których mowa w § 6 ust. 2.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2 i R4** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budowli rolniczych na terenach oznaczonych symbolami **R1 i R2** – 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, których wysokość nie może przekroczyć 10 m,
  - b) dla budowli rolniczych na terenach oznaczonych symbolami **R3 i R4** – 1,5 m, zgodnie z ograniczeniem określonym w § 6 ust. 2,
  - c) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN3, MN6, MU1, MU2, MU3 i MU4** oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 18. 1.** Ustala się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) budowle rolnicze;
- 2) uzupełniające:
  - a) grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady,

- b) drogi transportu rolnego,
- c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 200 DJP, z zachowaniem minimalnej odległości 150 m budynków inwentarskich od terenów oznaczonych symbolami **MU1** i **MU2**;
- 2) obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami **MU1** i **MU2** oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat rolniczych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i wiat rolniczych – 9 m,
  - b) dla budowli rolniczych – 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, których wysokość nie może przekroczyć 15 m,
  - c) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 80 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 15%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,15;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,002;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej – 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM1**, **RM2**, **RM3**, **RM4**, **RM5**, **RM6** i **RM7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

- a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

- a) 200 DJP na terenie oznaczonym symbolem **RM5**,
- b) 100 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2 i RM6**,
- c) 60 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM3, RM4 i RM7**;

3) na terenie oznaczonym symbolem **RM1** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM3, RM4 i RM7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;

2) na terenie oznaczonym symbolem **RM4** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach oznaczonych symbolami: **RM2, RM3, RM4 i RM6** dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b;

5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat rolniczych oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich oraz silosów na terenie oznaczonym symbolem **RM7** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** – 10 m,

- d) dla silosów na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** – 12 m,
- e) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – 45 m;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM6**,
  - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami **RM5 i RM7**;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM6**,
  - b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami **RM5 i RM7**;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,03;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM6**,
  - b) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **RM5 i RM7**.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 20.** 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7 i ZL8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) uzupełniające:
  - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 21.** 1. Ustala się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5 i ZLP6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne i nieużytki przeznaczone pod zalesienie;
- 2) uzupełniające:

- a) drogi transportu rolnego i leśnego oraz urządzenia turystyczne,
- b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22. 1. Ustala się **teren zadrzewień śródpolnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi transportu rolnego i leśnego,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** i **WS2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe płynące, ciekі naturalne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy głównej** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy lokalnej** w ciągu drogi powiatowej nr 1827 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – 7,5 m (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację zieleni urządzonej;
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 26.** 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej** w ciągu dróg gminnych nr 105335 O i nr 105334 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
  - 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2** – 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD3** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
    - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 27.** 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry dróg:
    - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** – 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDW2** – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
    - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 28.** 1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR1** i **KDR2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych oraz gospodarstw rolnych;



2) uzupełniająca – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – określa się parametry dróg:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDR1** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDR2** – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 29. 1.** Ustala się **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
    - b) kąt nachylenia połaci dachów dwuspadowych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
    - c) dla dachów dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 4,3 m;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
  - 6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Gabriela Puzik**



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI NIWKI RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVII/396/2018  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH  
Z DNIA 30 MAJA 2018 R.



SKALA 1:2000

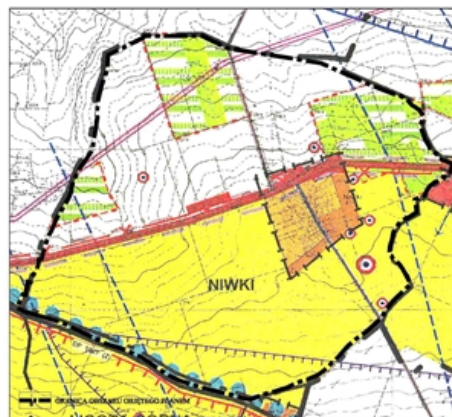
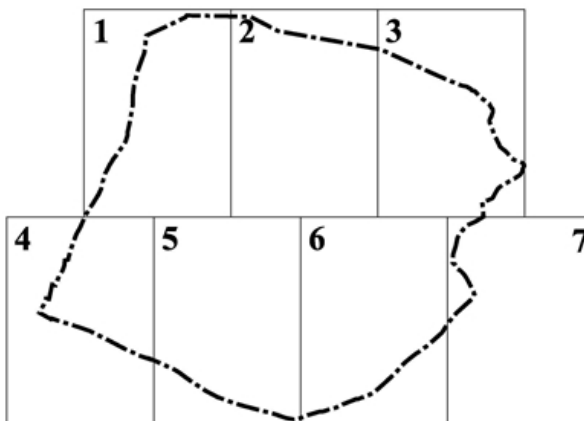
PRZESKALOWANO NA POTRZEBY  
PUBLIKACJI DO SKALI 1:4000

## LEGENDA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

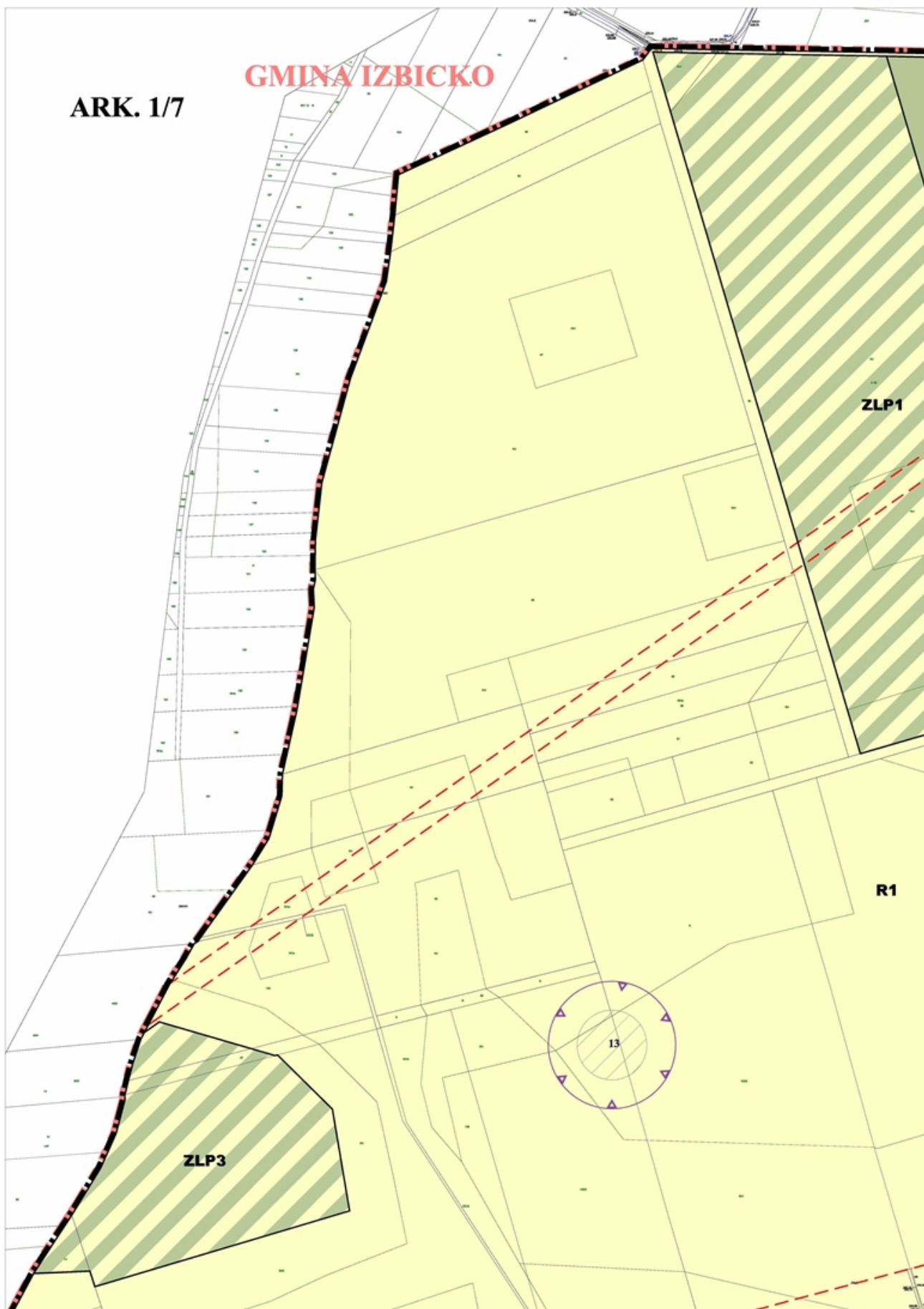
1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

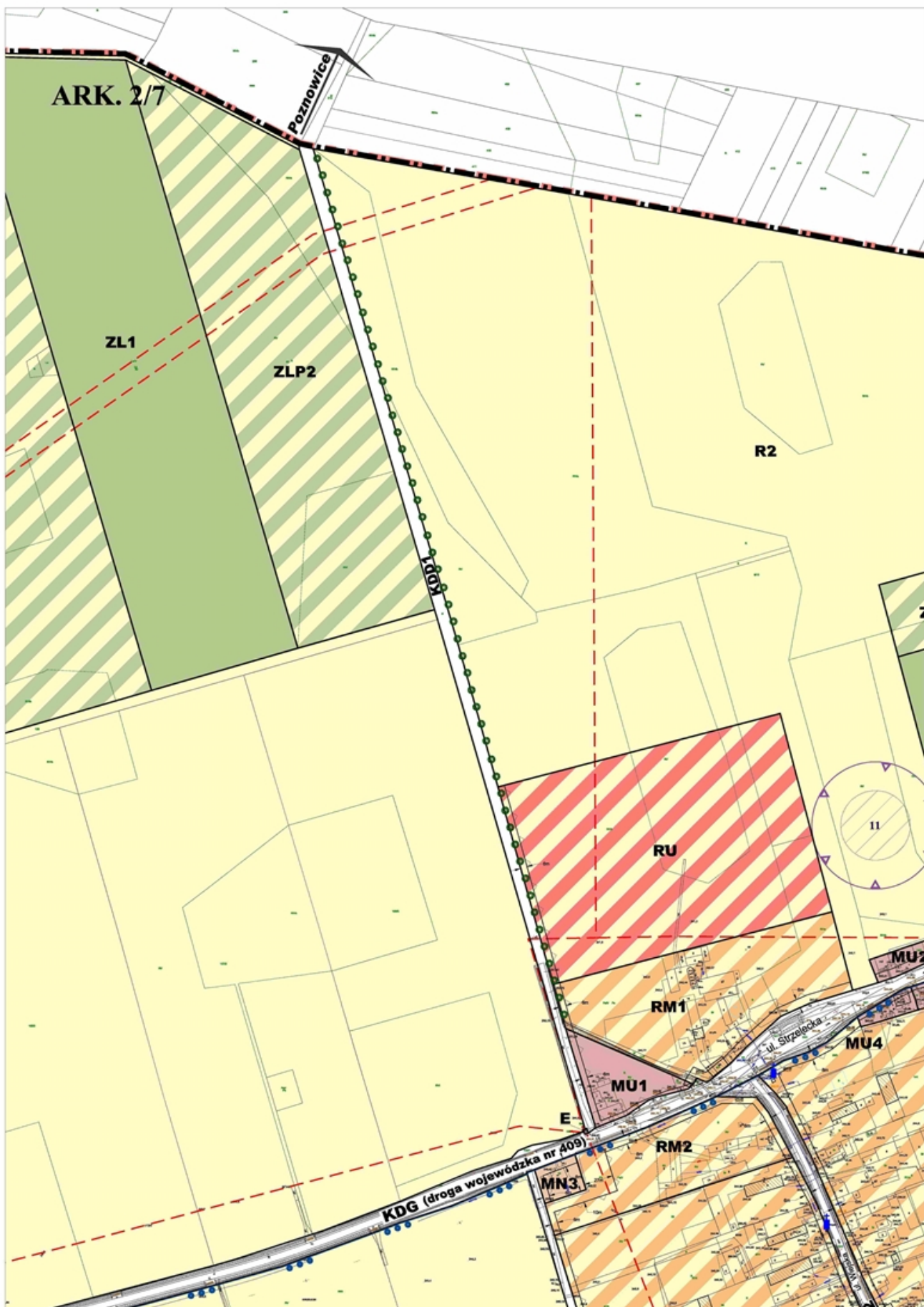
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	R TERENY ROLNICZE
	RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
	ZL TERENY LASÓW
	ZLP TERENY ZALESIEŃ
	ZS TERENY ZADRZEWIŃ ŚRÓDPOLNYCH
	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KDG TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ - DRÓGA KLASY GŁÓWNEJ
	KDL TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ - DRÓGA KLASY LOKALNEJ
	KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	KDR TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
	E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	NASADZENIA ZIELENI WYSOKIEJ W UKŁADZIE SZPALEROWYM
	ZABYTKI NIEMUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ, NA MOCY USTALEŃ PLANU
	MUR Z BRAMKĄ OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
	KAPLICZKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU, MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:	
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPONIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

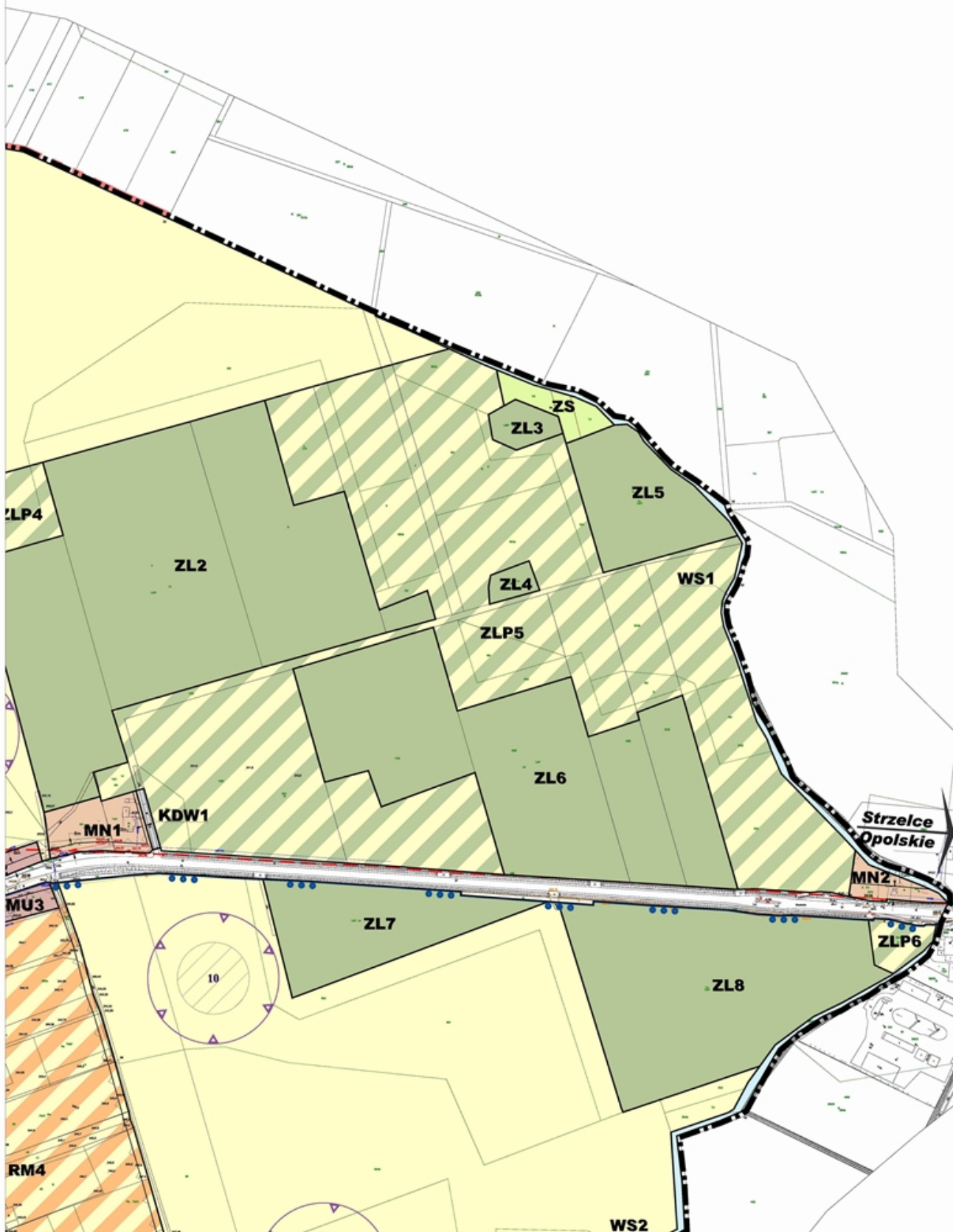
## SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY



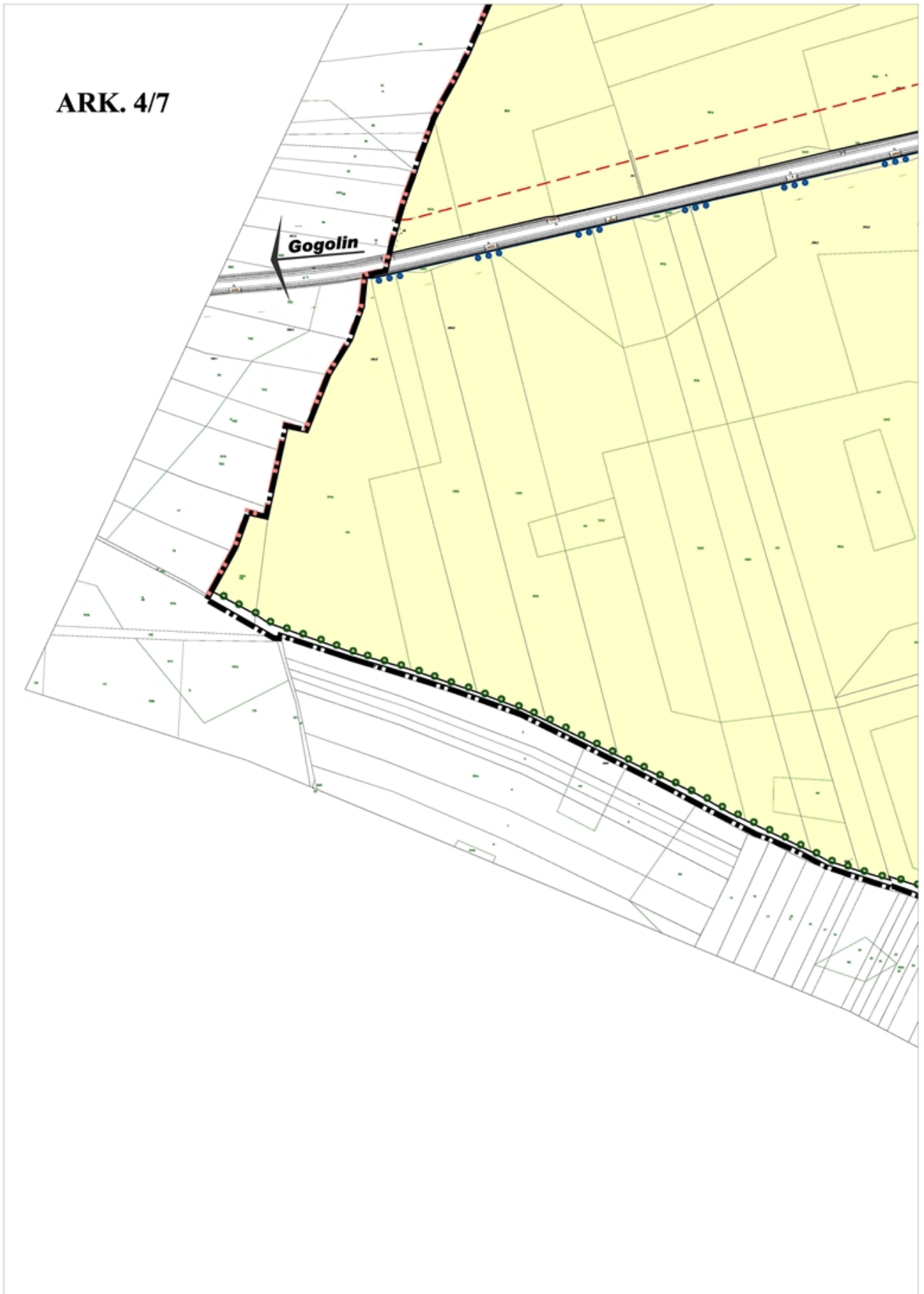
WYRYS Z RYSUNKU "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE" PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIX/251/08  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH Z DNIA 22 GRUDNIA 2008 R., ZE ZMIANĄ  
PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR III/6/2014 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH  
Z DNIA 17 GRUDNIA 2014 R.



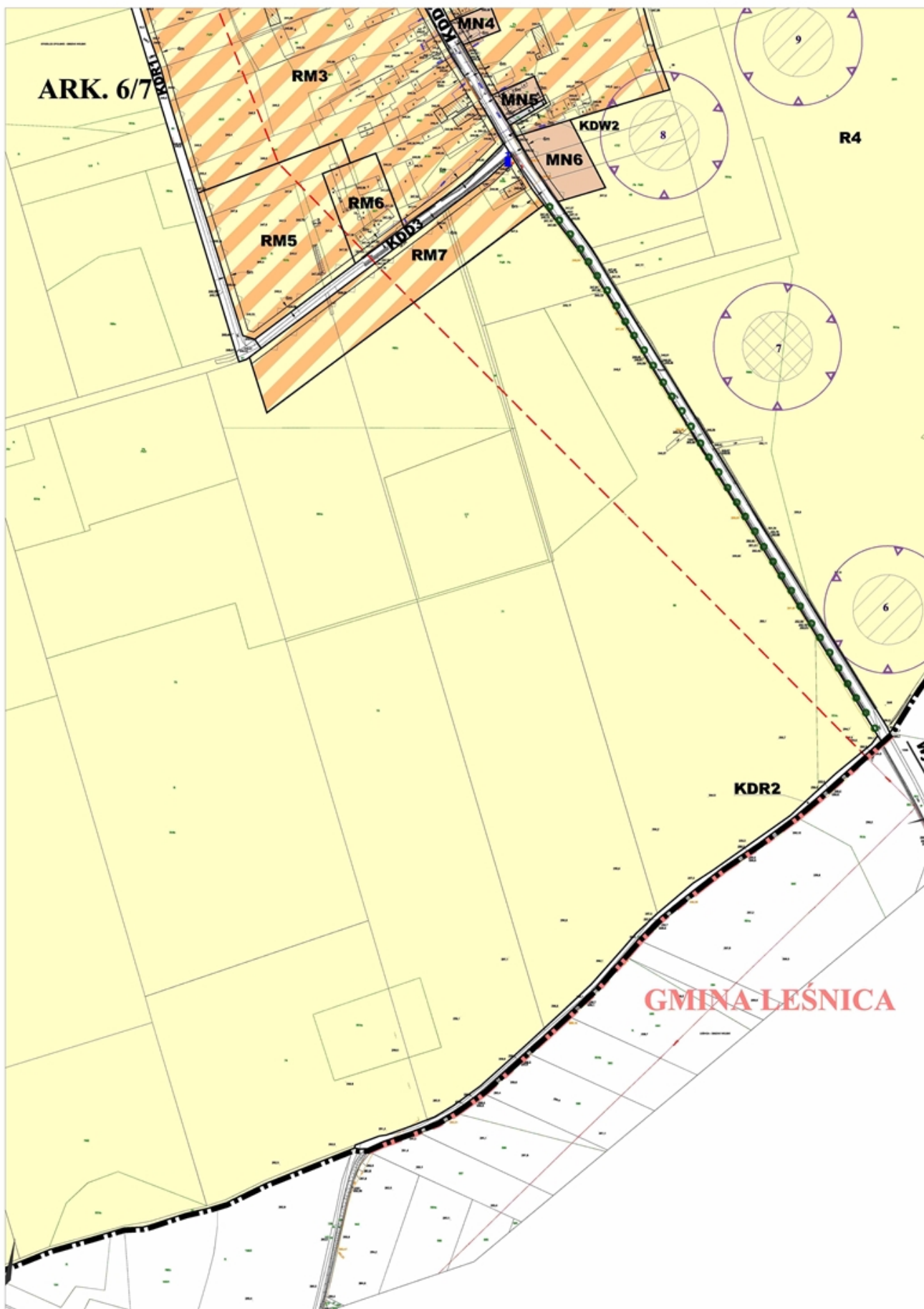




ARK. 4/7











Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/396/2018  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 30 maja 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2018 r. do 26 marca 2018 r. W ustalonym terminie do dnia 9 kwietnia 2018 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga.

2. Burmistrz Strzelce Opolskich, działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył uwagę rozstrzygnięciem Nr A.6721.32.91.2018 z dnia 13 kwietnia 2018 r., postanawiając o uwzględnieniu uwagi w całości.

3. W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/396/2018  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 30 maja 2018 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu gospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 2490 m.

2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionej w pkt 1 wyniesie 1 469,1 tys. zł.

3. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

4. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w pkt 1, będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyty bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

5. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 4, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.