

**UCHWAŁA NR .../2024
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), w związku z Uchwałą Nr LXIX/542/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. i Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”, zwany dalej planem, obejmujący grunty położone w obrębach geodezyjnych Strzelce Opolskie i Roźniątów.
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 1:1000;
 - 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;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) wymiar określający w metrach odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren;
 - 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
 - 9) teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 maja charakter informacyjny:
- 1) granica obrębów ewidencyjnych;
 - 2) granica obszaru znajdującego się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wodę w triasowych utworach szczelinowo-porowych – pokrywa cały obszar planu.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dach symetryczny** – dach, którego główne połacie są symetryczne i posiadają jednakowy kąt nachylenia;
- 3) **handel wielkopowierzchniowy** – handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) **infrastruktura techniczna** – podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **intensywność zabudowy** – intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczającej teren lub pas drogowy; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynków jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 7) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, w której obowiązkowo należy usytuować co najmniej 70% długości ściany frontowej dwóch pierwszych kondygnacji budynku oraz co najmniej 60% długości ściany frontowej pozostałych kondygnacji, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi; nie dotyczy to takich elementów jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne; w stosunku do budynków garażowych i gospodarczych linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 10) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz

akty prawa miejscowego;

- 11) **przeznaczenie** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;
- 12) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) **U** – tereny usług;
- 8) **U-KOG** – tereny usług lub garaży;
- 9) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 10) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 11) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 12) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 14) **IW** – teren wodociągów;
- 15) **RN-ZN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 16) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

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

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu oraz szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

- 3) dla terenów istniejącej zabudowy, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 4) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z wyjątkiem budynków;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MNW** i **MNW-U** dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **MNS**, **MW** i **MW-U** dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, z wyjątkiem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) na terenie **1U** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni utwardzonych w sposób uniemożliwiający spływ wód zanieczyszczonych substancjami toksycznymi, w tym ropopochodnymi, do wód powierzchniowych i gruntu,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się składowania i termicznego przetwarzania odpadów,
 - d) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 4;
- 2) 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 z zakresu budowy infrastruktury technicznej, a także centrów handlowych na terenie oznaczonym symbolem **5MW-U**;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - c) biogazowni.

2. Zasady kształtowania krajobrazu ustalono:

- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy.

§ 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, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
 - a) wieżowa stacja transformatorowa – ul. Adama Mickiewicza 7,
 - b) obora w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18,
 - c) rządcówka w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18a,

- d) czworak w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18b,
 - e) czworak w zespole folwarcznym – ul. Adama Mickiewicza 18c;
- 2) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
 - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie historyczny rodzaj pokrycia dachowego, właściwego dla danego obiektu,
 - 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, kształt oraz ich podział,
 - d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **4KP, **5KP** i **ZP**, dla których ustala się:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 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:

- 1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz z rozporządzeń w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęć wód podziemnych, wydanych przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie 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,
 - 6 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 200 m² dla zabudowy szeregowej;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem **MNW**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolem **MNW-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
 - 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonych symbolem **MNS**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 6 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 240 m²;
 - 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych odpowiednio symbolami **MW** i **MW-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
 - 6) na terenach usług oraz na terenach usług lub garaży oznaczonych odpowiednio symbolami **U** i **U-KOG**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
 - 7) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z dopuszczalną tolerancją 15°.
2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-6 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) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają normy i przepisy odrębne;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **RN-ZN** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **ZP** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **MNS**, **MW** i **MW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji

wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

- 5) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej.

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

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy zbiorczej w ciągu dróg gminnych nr: 105403O, 105422O i 105401O, oznaczona symbolem **1KDZ**,
 - b) droga klasy zbiorczej w ciągu dróg powiatowych nr 2275O i nr 1805O, oznaczona symbolem **2KDZ**,
 - c) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej nr 105251O, oznaczona symbolem **1KDL**,
 - d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **2KDL**,
 - e) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **3KDL**,
 - f) droga klasy lokalnej w ciągu dróg gminnych nr 105423O i nr 105412O, oznaczona symbolem **4KDL**,
 - g) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD i 14KDD**,
 - h) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR**, niebędące terenami dróg publicznych,
 - i) publiczne ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP i 6KP**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o łącznej mocy zainstalowanej odpowiadającej mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

- b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku – powierzchniowo w teren lub do zbiorników retencyjno-odparowujących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 7) ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła oraz miejskiej sieci ciepłowniczej, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, a także układów hybrydowych i pomp ciepła, o łącznej mocy zainstalowanej odpowiadającej mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – poprzez sieć telekomunikacyjną oraz urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący **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 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej na terenie **1MN**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej na terenach **2MN** i

3MN.

2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze i biurowe, wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. 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.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi 30° - 45° ,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
 - o dachach innych niż płaskie – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) pozostałej zabudowy – 6 m;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych wolnostojących – 15 m,
 - b) pojedynczych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej – 10 m,
 - c) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;
 - 6) maksymalna łączna szerokość elewacji frontowych jednego szeregu budynków – 100 m;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 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 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW i 17MNW**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze i biurowe, wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. 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.
4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu **2MNW** poprzez teren oznaczony symbolem **3ZP**.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków mieszkalnych o dachach innych niż płaskie – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) pozostałej zabudowy – 6 m;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych – 15 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 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 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNS, 2MNS, 3MNS, 4MNS, 5MNS i 6MNS, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

- 2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi biurowe, wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
- 4. 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.
- 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) o dachach innych niż płaskie – 9 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczych budynków mieszkalnych – 10 m;
 - 6) maksymalna łączna szerokość elewacji frontowych jednego szeregu budynków – 100 m;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,3;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25.
- 6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 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 1 lokal użytkowy;

2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 18. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U** i **3MNW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi, z wykluczeniem: handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.
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 **1MNW-U** i **2MNW-U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - o dachach płaskich – 7 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
 - o dachach innych niż płaskie – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) pozostałej zabudowy – 6 m;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 15 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w

tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 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 m² 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 lit. c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW i 9MW**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **1MW i 2MW**, na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się usługi, z wykluczeniem: handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, edukacji i kultu religijnego.
3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
4. 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 wielorodzinnej.
5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone symbolem **ZP**.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w budynkach mieszkalno-usługowych, o których mowa w ust. 2, przylegających do obowiązującej linii zabudowy, od strony tej linii nakazuje się przeznaczenie minimum 50% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej na cele usługowe;
 - 3) nakaz wyeksponowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów – obowiązuje stosowanie dachów płaskich;
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie **2MW** – 21,5 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych,
 - b) na pozostałych terenach – 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach podziemnych):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² 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, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U**,
 - c) usług rzemieślniczych z branży motoryzacyjnej.
2. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu **2MW-U** poprzez teren oznaczony symbolem **13ZP**.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **5MW-U** dopuszcza się centra handlowe, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem **4MW-U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;

- 3) w budynkach mieszkalnych, o których mowa w pkt 2, przylegających do obowiązującej linii zabudowy, od strony tej linii nakazuje się przeznaczenie całości powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej na cele usługowe;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** i **5MW-U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **2MW-U** i **4MW-U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **3MW-U** obowiązuje stosowanie dachów płaskich,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MW-U** – 14 m oraz cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **2MW-U** i **4MW-U** – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **3MW-U** i **5MW-U** – 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych;
 - 6) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
 - 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5;
 - 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach podziemnych):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U**, dla których obowiązuje przeznaczenie – usługi, z wykluczeniem handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,

c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U, 3U, 4U, 5U i 6U** – 8 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2U** – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;

4) maksymalna wysokość budowli – 30 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach podziemnych):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 22. 1. Ustala się **tereny usług lub garaży**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-KOG, 2U-KOG, 3U-KOG i 4U-KOG**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi, z wykluczeniem:

a) handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,

b) usług rzemieślniczych z branży motoryzacyjnej na terenach oznaczonych symbolami: **1U-KOG, 2U-KOG i 3U-KOG**;

- 2) zabudowa garażowa.
2. W zabudowie, o której mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się garaże wolnostojące lub zespoły garaży w formie szeregowej i grupowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 3) maksymalna wysokość budynków usługowych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U-KOG**, **2U-KOG** i **3U-KOG** – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **4U-KOG** – 8 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;
 - 4) maksymalna wysokość budynków garażowych – 4 m;
 - 5) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku usługowego – 100 m,
 - b) pojedynczego budynku garażowego – 4 m,
 - c) zespołu garaży – 60 m;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach podziemnych):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**,

dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 m do 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD i 14KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 m do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP i 6KP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – publiczne ciągi pieszo-rowerowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 m do 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 12 m;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **teren wodociągów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IIW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – infrastruktura techniczna wodociągowa, tj. obiekty, sieci i urządzenia z zakresu wodociągów, ujęcie wody służące zbiorowemu zaopatrzeniu ludności.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni urządzonej i uzbrojenie terenu.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych wynosi $5^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) materiał i kolorystyka pokrycia dachów – dowolne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 12 m;

- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.
4. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.
 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN-ZN** i **2RN-ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) grunty rolne z zakazem zabudowy;
 - 2) zieleń naturalna.
2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się drogi transportu rolnego i leśnego, rowy melioracyjne i podziemne sieci infrastruktury technicznej.
 3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
 4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP** i **15ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zieleń urządzona.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
 - 2) dojścia i dojazdy;
 - 3) uzbrojenie terenu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.
 - 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 31. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 tracą moc następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 13 stycznia 2006 r. Nr 2, poz. 32);
- 2) Uchwała Nr XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285);

- 3) Uchwała Nr XV/82/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Rożniątów (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 grudnia 2011 r. Nr 152, poz. 1955);
- 4) Uchwała Nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 22 października 2015 r. poz. 2234);
- 5) Uchwała Nr XX/153/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 15 kwietnia 2016 r. poz. 920);
- 6) Uchwała Nr XXXVI/283/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 3 sierpnia 2017 r. poz. 2078).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 33. 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.