

**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 2024 r. poz. 1130), 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 uchwała 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. Uchwała 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 Roźniatów.
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 połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dach symetryczny** – dach, którego główne połączenia są symetryczne i posiadają jednakowy kąt nachylenia;
- 3) **handel wielkopowierzchniowy** – handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 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 przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 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;
- 14) **wysokość zabudowy** – wysokość zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

**§ 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** – teren 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 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 5;
- 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonym symbolem **IMNS**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 6 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 240 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
    - 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: wykusy, 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 m<sup>2</sup> 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, 17MNW i 18MNW**, 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: wykusy, 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 m<sup>2</sup> 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNS, dla którego obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub grupową.**

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: wykusy, 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. 1.** 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 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 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 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 i zamieszkania zbiorowego.
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:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem **1MW** – 0,25,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami: **2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW i 9MW** – 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 i parkingach podziemnych):
    - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 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, 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 zakresie kształtowania dachów:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami **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;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **2MW-U** i **4MW-U** – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U**, **3MW-U** i **5MW-U** – 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych;
- 5) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** – 0,25,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U** i **5MW-U** – 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 i parkingach podziemnych):
    - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> 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 i parkingach podziemnych):
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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 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 i parkingach podziemnych):
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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 obowiązują 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 Strzelec 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.