

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

z dnia __ _____ 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej**

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 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.), i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXX/551/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej 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 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej”, zwany dalej planem, obejmujący grunty położone w obrębach geodezyjnych: Strzelce Opolskie, Dziewkowice i Szczepanek w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

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) wymiar określający w metrach odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej;
- 6) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 7) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji - wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nr 60 oraz ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych nr 66;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) granica udokumentowanego złoża kopalin „Strzelce Opolskie I” WW 1930;
- 10) granica terenu górniczego „Strzelce Opolskie A”;
- 11) granica terenu górniczego „Strzelce Opolskie II”;

- 12) granica terenu zamkniętego - kolejowego;
- 13) strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m);
- 14) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 15) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 16) istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN125 PE wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 2 m;
- 17) granica strefy ochronnej obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 18) stanowisko chronionych i rzadkich gatunków roślin wraz z oznaczeniem Sk.

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

- 1) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”;
- 2) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie” - pokrywa cały obszar planu;
- 3) granica obrębów geodezyjnych;
- 4) projektowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Dziewkowice”.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** - dach o symetrycznie nachylonych głównych połaciach dachowych, o jednakowym kącie ich nachylenia;
- 2) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **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;
- 4) **intensywność zabudowy** – intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych - o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) ganki, werandy, balkony, galerie, tarasy i wykusze - o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy - o nie więcej niż 0,8 m;
- 6) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojzdy;
- 7) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczenie** - przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej, jak i terenu inwestycji, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty; w ramach przeznaczenia mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie, o którym mowa w pkt 8, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 10) **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;
- 11) **teren** - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 12) **udział powierzchni zabudowy** - udział powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **usługi rzemieślnicze stanowiące działalność nieuciążliwą** - usługi rzemieślnicze w zakresie drobnych usług dla ludności: zakłady fryzjerskie, jubilerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia oraz urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego, poligrafii i artystyczne;
- 14) **usługi rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą** - usługi rzemieślnicze w zakresie: obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, wytwórstwa i naprawy w branży budowlanej, stolarskiej, kamieniarskiej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej i spożywczej oraz usługi transportu;
- 15) **wysokość zabudowy** - wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **U** - tereny usług;
- 5) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 7) **U-WS-ZP** - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 8) **US-RNL-L** - teren usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk lub lasu;
- 9) **KDG** - tereny drogi głównej;
- 10) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 11) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 12) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KK** - tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 14) **IE** - teren elektroenergetyki;
- 15) **IKP** - teren pompowni ścieków;
- 16) **RNR** - tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 17) **RNL** - tereny łąk i pastwisk;
- 18) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 19) **L** - tereny lasu;
- 20) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;
- 21) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MN-U**, **MW-U**, **U**, **US**, **U-P**, **U-WS-ZP** (nie dotyczy przeznaczenia **WS**) i **US-RNL-L** (nie dotyczy przeznaczenia **RNL** i **L**), dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu oraz szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;

- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z wyjątkiem budynków.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **U-P** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - 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 gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,
 - e) 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, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **KK** i **KDG**,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć polegających na budowie dróg, infrastruktury technicznej i linii kolejowej oraz terenów oznaczonych symbolami: **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U** i **U-P**;
 - 3) zakazuje się na obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji biogazowni,
 - b) składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
 - c) lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów przemysłu portowego,
 - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
2. Na rysunku planu zaznaczono lokalizację stanowiska rzadkich i chronionych roślin oznaczonego symbolem Sk (smagliczka kielichowata), dla którego obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. **Zasady kształtowania krajobrazu** ustalono:
- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) w § 7, poprzez uwzględnienie wymogów i określenie zasad ochrony zabytków nieruchomych;
 - 3) w ustaleniach 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, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) hala produkcyjna w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Marka Prawego 50,
 - b) dom w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Marka Prawego 50a,
 - c) dom w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Marka Prawego 52;
- 2) wobec zabytków, 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;
- 3) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, których lokalizację określono na rysunku planu:

- a) wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr A-874/90 - nr 60 osada produkcyjna, kultura przeworska (faza C),
- b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych - nr 66 epoka kamienia, punkt osadniczy;
- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk archeologicznych o których mowa w pkt 3;
- 5) dla stanowisk archeologicznych udokumentowanych o potwierdzonej lokalizacji oraz w granicach strefy, o której mowa w pkt 4, ustala się następujące zasady ochrony - prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również osób z niepełnosprawnościami;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **US** dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia terenu ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania.

§ 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 granice terenu górniczego „Strzelce Opolskie A” oraz terenu górniczego „Strzelce Opolskie II” zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) uwzględnia się granicę złoża wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Strzelce Opolskie I” WW 1930, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) uwzględnia się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granicę terenu zamkniętego, ustaloną Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.), zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na których zlokalizowana jest linia kolejowa nr 132 relacji Wrocław Główny - Bytom, na obszarze których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) 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,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **MN-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **MW-U**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m²;
 - 4) na terenach usług, usług sportu i rekreacji, usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **U**, **US** i **U-WS-ZP**, z wyłączeniem wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
 - 5) na terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem **U-P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
 - 6) na terenie usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk lub lasu oznaczonym symbolem **US-RNL-L**, z wyłączeniem łąk i pastwisk oraz lasu:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
 - 7) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
 - 8) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.
2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-7 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 przepisy odrębne;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **KDG**, **KDL**, **KDD**, **KR**, **IKP**, **RNR**, **RNL**, **WS**, **ZN** i **ZP** zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **US-RNL-L** z wyłączeniem usług sportu i rekreacji, **RNR** i **RNL** zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **US-RNL-L** – w obszarze projektowanego stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Dziewkowice” zakazuje się lokalizacji zabudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **RNR** i **RNL** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych;
- 6) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefę technologiczną o szerokości 7 m od osi linii w obie strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) w strefach technologicznych, o których mowa w pkt 5, zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały;
- 8) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu średniego ciśnienia DN125 PE (rok budowy 2023);
- 9) ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia DN125 PE, o szerokości 1 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz przepisach odrębnych;
- 10) wyznacza się strefę ochronną od obszaru kolejowego (20 m), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków,

drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

- 11) wyznacza się strefę ochronną obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, do granic której nakazuje się ograniczyć wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, pochodzące od zainstalowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW.

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

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji kolejowej i szynowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426, oznaczona symbolami **1KDG** i **2KDG**,
 - b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O, oznaczona symbolem **1KDL**,
 - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR** i **3KR**, niebędące drogami publicznymi,
 - e) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami **1KK** i **2KK**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13. Ustala 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 z przepisami 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 pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy zainstalowanej:
 - nieprzekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MN-U**, **MW-U**, **U-WS-ZP**, **US-RNR-L** i **KK**,
 - nieprzekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **US**, **9U-P**, **10U-P**, **11U-P** i **12U-P**,
 - powyżej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **4U**, **5U**, **6U**, **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, **4U-P**, **5U-P**, **6U-P**, **7U-P** i **8U-P**;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do systemu kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do tej sieci na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i z sąsiednich terenów utwardzonych na tereny dróg i tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 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 źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej i pomp ciepła o mocy:
 - nieprzekraczającej 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret pierwsze,
 - nieprzekraczającej 500 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret drugie,
 - powyżej 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret trzecie;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej lub ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 2) uzupełniające - usługi wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, turystyki, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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) na terenie 3MN dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych i wielospadowych,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych i dwuspadowych naczółkowych oraz $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych,
- d) w przypadku dachów innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przykryć tarasów, ganków, werand, balkonów i galerii oraz szklarni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla pozostałej zabudowy - 6 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - wolnostojących - 20 m,
 - bliźniaczych - 10 m dla jednego segmentu,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - 7 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04;
- 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 miejsc przeznaczonych 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^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
- 6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 16. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 2) usługi - lokalizowane jako wolnostojące lub wbudowane w budynkach mieszkalnych.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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 mieszkaniowo-usługowych.

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,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,

- e) 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, elementów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: wykuszy, przykryć tarasów, ganków, werand, balkonów i galerii oraz szklarni;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla pozostałej zabudowy - 7 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 15 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - 12 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 9) 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 miejsc przeznaczonych 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 1 miejsce,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 17. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi - lokalizowane jako wolnostojące lub wbudowane w budynkach mieszkalnych.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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 mieszkaniowo-usługowych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) dla budynków o wysokości poniżej 5 m dopuszcza się dach płaski,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - d) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykusy, przykrycie tarasów, ganków, werand, balkonów i galerii;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 8 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,08;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3.
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 miejsc przeznaczonych 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) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 18. 1. Ustala się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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,
 - b) dla budynków o wysokości poniżej 5 m dopuszcza się dach płaski,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 8 m;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 40 m;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25.
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 miejsc przeznaczonych 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, 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 w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2U, 3U, 4U, 5U i 6U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) elektrownia słoneczna oraz magazyny energii na terenach oznaczonych symbolami: **4U, 5U i 6U**,
 - b) składy i magazyny.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **2U, 3U, 4U i 5U** wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki i kultu religijnego.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **6U** wyklucza się usługi: nauki, kultu religijnego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: **2U, 3U, 4U i 5U** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **2U i 3U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości poniżej 8 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **4U, 5U i 6U** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych oraz płaskich,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°,
 - d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 10 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: **2U, 3U, 4U i 5U** - 80 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **6U** - 250 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25.
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 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 2) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
 - 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 20. 1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - usługi sportu i rekreacji.

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 rekreacyjno-wypoczynkowych.

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, jednospadowych, płaskich i łukowych,
 - b) w przypadku dachów innych niż jednospadowe, płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 12 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe, drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 8 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych - 30 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - 15 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,35;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,008;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

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 miejsc przeznaczonych 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) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny usług lub produkcji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P i 12U-P**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi;
 - 2) produkcja, to jest obiekty produkcji przemysłowej, składy i magazyny;
 - 3) uzupełniające - elektrownia słoneczna terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P i 8U-P**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:
- 1) produkcję: elektrownie wiatrowe i przemysł portowy;
 - 2) usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem **2U-P**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o której mowa w § 7 pkt 2;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **9U-P**, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3, 5 i 6.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1U-P i 2U-P** obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych oraz płaskich dla budynków o wysokości poniżej 8 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P i 12U-P** dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P i 12U-P** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami: **3U-P, 4U-P, 5U-P** - 18 m oraz pięć kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami: **6U-P, 7U-P i 8U-P** - 30 m oraz osiem kondygnacji nadziemnych,
 - d) dla pozostałej zabudowy:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P i 12U-P** - 18 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: **6U-P, 7U-P i 8U-P** - 40 m;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P i 12U-P** - 150 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P i 8U-P** - 300 m;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,002;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.
5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami: **9U-P, 10U-P i 11U-P** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 10.
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 miejsc przeznaczonych 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 22. 1. Ustala się **teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-WS-ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) wody powierzchniowe śródlądowe;
 - 4) uzupełniające - infrastruktura techniczna, w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne.
2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.
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, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości poniżej 8 m,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy - 10 m;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 80 m;

- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,005;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5.

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 miejsc przeznaczonych 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) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 23. 1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk lub lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-RNL-L**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) łąki i pastwiska;
- 3) lasy.

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 rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku realizacji funkcji usług sportu i rekreacji.

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

- 1) nie określa się linii zabudowy;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dowolnych materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 100 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,0001;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8.

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 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym:
 - a) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **2KR**,
 - b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KR**;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,

- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny dróg głównych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**, dla których obowiązuje przeznaczenie - droga główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 16 m do 35 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna wysokość budowli - 20 m;
 - 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - droga lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 5.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 8,5 m do 19 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 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej;
 - 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie - drogi dojazdowe.

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

- 1) określa się parametry techniczne dróg - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 10 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 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR** i **3KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące drogi na osiedlach mieszkaniowych oraz do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KR** stanowiącym część pasa drogowego znajdującego się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) od 3 m do 12,7 m,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KR** i **3KR** od 6,9 m do 16,8 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) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) na terenie **1KK** - komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu linii kolejowej nr 132;
 - 2) na terenie **2KK** - komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu nieczynnej linii kolejowej nr 175.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego i leśnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) budowle inżynierskie, w tym: wiadukty, przepusty wód i przejazdy, związane z ruchem kolejowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) linie zabudowy - nie ustala się;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \pm 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dowolnych materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12 m,
 - b) dla budowli oraz obiektów infrastruktury technicznej - 50 m;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej - nie ustala się;

- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
 - 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
 - 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 12,8 m do 52 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
 4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IIIE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren elektroenergetyki, tj. obiekty budowlane, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych oraz płaskich,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 20 m;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15;
 - 10) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się **teren pompowni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IIKP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren pompowni ścieków, tj. budowle, sieci i urządzenia z zakresu pompowni ścieków.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 m;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15;
 - 7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się **tereny gruntów ornych oraz upraw**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR i 6RNR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) grunty orne i uprawy;
- 2) uzupełniające:
 - a) łąki i pastwiska,

- b) komunikacja drogowa wewnętrzna, w zakresie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,
 - c) infrastruktura techniczna - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: nieprzekraczalnej linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) maksymalna wysokość budowli - 7 m.
 - 3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami **5RNR** i **6RNR** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 10.
 - 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
 - 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32. 1. Ustala się **tereny łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNL** i **2RNL**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) łąki i pastwiska;
 - 2) uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) infrastruktura techniczna - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: nieprzekraczalnej linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) maksymalna wysokość budowli - 7 m.
 - 3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami **1RNL** i **2RNL** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 10.
 - 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
 - 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, i **4WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe - stojące i płynące, w tym rowy melioracyjne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna, w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - b) zieleń naturalna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: nieprzekraczalnej linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami gospodarki wodnej;

- 3) maksymalna wysokość budowli - 5 m;
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **tereny lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L** i **4L**, dla których obowiązuje przeznaczenie - lasy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **4L**, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 4 i 5.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dróg leśnych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych.
 - 2) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
 - 3) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych: dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych i mansardowych oraz płaskich,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych 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;
 - 2) ograniczenia określone w pkt 1 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;
 - b) dla pozostałej zabudowy - 6 m;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków 25 m;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,1;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,003;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,0001;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenie oznaczonym symbolem **4L** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 10.

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 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-12,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 12-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 40-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 100;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zieleń naturalna;
- 2) uzupełniająca - infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nasadzenia zieleni należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **2ZN**, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 4 i 5.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), o której mowa w § 11 pkt 10.

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

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) uzupełniająca:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nasadzenia zieleni należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 37. 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 obowiązującą następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr LIV/374/02 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szczepanek (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2002 r. Nr 73, poz. 994);

- 2) Uchwała Nr L/433/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie rejonie ulicy Dziewkowskiej (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 10 stycznia 2007 r. Nr 1, poz. 9);
- 3) Uchwała Nr XXXI/264/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Strzelce Opolskie A (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 kwietnia 2009 r. Nr 30, poz. 528);
- 4) Uchwała Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 listopada 2015 r. poz. 2535).

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 39. 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.