



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 17 maja 2016 r.

Poz. 1118

UCHWAŁA NR XXI/163/2016 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w związku z uchwałą nr XXXIX/291/2013 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego uchwałą nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą uchwałą nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie”, zwany dalej planem, którego granice obejmują część gruntów wsi Brzezina i Warmátowice, tj. obszar ograniczony:

- 1) od strony północnej – terenem przeznaczonym pod planowaną obwodnicę południową miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94;
- 2) od strony wschodniej – drogą transportu rolnego i terenami zabudowanymi wsi Warmátowice;
- 3) od strony południowej – granicą administracyjną gminy Strzelce Opolskie;
- 4) od strony zachodniej – pierwszorzędą nieczynną linią kolejową nr 175 relacji Kłodnica – Strzelce Opolskie – Fosowskie – Kluczbork i drogą krajową nr 88.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące 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) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią;
- 6) obszar wyłączony z zabudowy, przeznaczony do ochrony przed hałasem;
- 7) obszar dopuszczalnej lokalizacji biogazowni o mocy powyżej 0,5 MW;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 11) wydzielenie wewnętrzne;
- 12) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Leśnica – Tworzeń wraz ze strefą kontrolowaną.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obrębów ewidencyjnych wsi Brzezina i Warmatowice;
- 3) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV;
- 4) rezerwa terenowa pod poszerzenie drogi krajowej nr 88.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach nadziemnych; 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) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,6 m;
- 4) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy oraz obiekty małej architektury;
- 5) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach działki;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie;

- 8) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługi podstawowe** – usługi służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji, drobne usługi dla ludności, takie jak: zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego;
- 11) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców w dziedzinach, o których mowa w pkt 10, takie jak: hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy, usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 12) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, motoryzacyjnej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów budowlanych kubaturowych, zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, wyrażony procentowo;
- 14) **zabudowa zwarta** – budynek bezpośrednio przylegający do innego budynku lub do innych zabudowań.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny zadrzewień śródpolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZS;
- 6) teren sadów i ogrodów, oznaczony na rysunku planu symbolem RO;
- 7) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 10) teren drogi publicznej – droga klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 13) teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 14) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 15) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami uchwały;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji, linie zabudowy, gabaryty obiektów, pokrycie i kształt dachów oraz kolorystykę elewacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, lub w przypadku utworzenia strefy przemysłowej – poza jej granicami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, w granicach którego:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Sucheja” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód Chrzastawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M.P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451).

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki oznaczone na rysunku planu, wobec których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) dom (dawny czworak) w zespole folwarcznym „Leopold”, ul. Olszowska 15, Warmatowice,
 - b) dwie obory w zespole folwarcznym „Leopold”, ul. Olszowska 15, Warmatowice;
- 2) wobec zabytków, o których mowa w pkt 1, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,

- c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
- d) należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki z zachowaniem pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
- e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
- f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
- g) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w tym obiekcie.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem nie określono **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** z uwagi na brak występowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDGP1, KDGP2, KDZ, KDL1, KDL2, KDL3 i KDL4;
- 2) teren urządzeń elektroenergetycznych (główny punkt zasilania), oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji w ramach innego przeznaczenia terenu przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: MU, U i P w przepisach szczegółowych uchwały; dla pozostałych terenów nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, ZS1, ZS2 i RO zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: R3, R4, R5, R8, R9, ZS1, ZS2 i RO zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami R8 i R9 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem sieci magistralnych i przesyłowych;

- 4) na terenie oznaczonym symbolem P4 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych.

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

- 1) plan wyznacza tereny dróg publicznych, wewnętrznych, transportu rolnego i komunikacji kolejowej stanowiące układ komunikacyjny, których parametry określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) **drogi główne ruchu przyspieszonego** w ciągu dróg krajowych nr 88 relacji Strzelce Opolskie – Bytom i nr 94 relacji Krzywa – Balice, oznaczone symbolami **KDGP1** i **KDGP2**,
 - b) **droga zbiorcza** w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **KDZ**,
 - c) **drogi lokalne** w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDL1**, **KDL2**, **KDL3** i **KDL4**,
 - d) **drogi wewnętrzne** oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2**,
 - e) **droga transportu rolnego** oznaczona symbolem **KDR**,
 - f) **komunikacja kolejowa** – bocznicą kolejową posiadającą podłączenie do linii kolejowej nr 175, oznaczona symbolem **KK**;
- 3) warunki dostępności do drogi i obsługi komunikacyjnej terenów określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cel publiczny;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne), o mocy:
 - a) nieprzekraczającej 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2 i U,
 - b) nieprzekraczającej 100 kW na terenie oznaczonym symbolem RU,
 - c) przekraczającej 100 kW (w tym poniżej 100 kW) na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P3 i P5;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem P1 dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak biomasa, poprzez lokalizację biogazowni, w tym o mocy powyżej 0,5 MW, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 6.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy;
- 3) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) budowę zbiorczego systemu sieci kanalizacyjnej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej z przesyłem do:
 - a) miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorczego zbiornika okresowo opróżnianego z możliwością dowozu ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budowę sieci kanalizacji deszczowej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) w przypadku braku systemu kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe na terenach zainwestowanych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki podczyścić i odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odzysk lub unieszkodliwianie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane zlokalizowane na obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne) i biomasa (biogazownie), na warunkach określonych w ust. 2 pkt 4 i 5.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę stacji redukcyjnej, sieci gazowej oraz zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego;
- 2) budowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów budowlanych przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych zlokalizowanych w obrębie działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Leśnica – Tworzeń;
- 5) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 4, wskazuje się strefę kontrolowaną określoną w przepisach odrębnych i normach branżowych.

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

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

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

1) podstawowe – usługi związane z budynkami zamieszkania zbiorowego, takimi jak: schronisko, schroniska dla nieletnich, dom rencistów, dom dziecka oraz budynkami użyteczności publicznej przeznaczonymi na potrzeby opieki społecznej i socjalnej;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, usługi rzemiosła, budynki gospodarcze i inwentarskie,
- b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

2) w budynkach zamieszkania zbiorowego położonych na terenie oznaczonym symbolem MU1 obowiązuje ochrona przed hałasem polegająca na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

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

3) wobec budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;

4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

- a) należy stosować kolorystykę nawiązującą do istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień i cegła,
- b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych, z wyłączeniem silosów;

5) w zakresie kształtowania dachów:

- a) na terenie oznaczonym symbolem MU1 obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych i kącie ich nachylenia w przedziale 20°- 45°,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MU2 obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych i kącie ich nachylenia w przedziale 35°- 45°,
- c) na terenie oznaczonym symbolem MU1 należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub blachę dachową,
- d) na terenie oznaczonym symbolem MU2 w nowych budynkach należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub ich imitację w sposób nawiązujący do pokryć dachowych budynków objętych ochroną konserwatorską,

e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a i b dla wiat oraz dla elementów budynków, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy i ganki;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie oznaczonym symbolem MU1 nie może przekroczyć 12 m,

b) na terenie oznaczonym symbolem MU2 nie może przekroczyć 11 m,

c) 7 m dla budynków garażowych;

7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 120 m;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 25%;

9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6;

10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;

11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 35%.

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m².

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

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

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,

b) 1 miejsce na każde 5 miejsc noclegowych w schroniskach;

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

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 15.1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe i usługi rzemiosła;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

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

3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;

4) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych i kącie ich nachylenia w przedziale 25°- 45°,
- b) należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub ich imitację,
- c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla wiat oraz dla elementów budynków, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy i ganki;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 11 m dla budynków przeznaczenia podstawowego,
- b) 7 m dla budynków garażowych i innych obiektów budowlanych;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 80 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 30%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6;

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%.

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m².

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

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

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) 1 miejsce na każde 5 miejsc noclegowych;

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

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16.1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1, P2, P3, P4 i P5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P3 i P5 – produkcja energii elektrycznej wykorzystującej promieniowanie słoneczne z użyciem systemu fotowoltaicznego, lokalizowanego na gruncie i dachach budynków,
- c) na terenie oznaczonym symbolem P1 – biogazownie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła,
- b) obsługa komunikacji, rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, w tym dystrybucja paliw,
- c) obiekty socjalne i administracyjne,

- d) parkingi terenowe,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem P1 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: P2, P4 i P5 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P4 i P5 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem P3:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy, przeznaczony do ochrony przed hałasem obiektów zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MU1, na którym należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, takie jak: zadrzewienie zielenią wysoką (w tym zimozieloną), stosowanie wałów ziemnych i ekranów akustycznych;
- 5) przy lokalizacji obiektów produkcji energii elektrycznej wykorzystującej promieniowanie słoneczne z użyciem systemu fotowoltaicznego należy stosować panele fotowoltaiczne z powłokami antyrefleksyjnymi, zapobiegające efektowi odbicia światła od powierzchni paneli;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem P1 wyznacza się obszar dopuszczalnej lokalizacji biogazowni o mocy elektrycznej powyżej 0,5 MW;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami P2 i P5 wyznacza się obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią, na których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) co najmniej 90% każdego z obszarów należy zadrzewić zielenią wysoką, w tym zimozieloną,
 - b) do zadrzewienia należy stosować gatunki rodzime.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem P4 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych, w związku z czym nie określa się wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej budynków, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P3 i P5 dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;
- 5) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem P1 maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - 40 m dla obiektów produkcyjnych i magazynowych wysokiego składowania,
 - 100 m dla kominów, masztów, obiektów technologicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego,
 - 15 m dla zabudowy usługowej, administracyjnej i innych obiektów budowlanych,

- b) na terenach oznaczonych symbolami P2 i P5 maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych, usługowych, budynków administracyjnych i innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m,
- c) na terenie oznaczonym symbolem P3 maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych, usługowych, budynków administracyjnych i innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 500 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 60%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1,8;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 15% na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2 i P5,
 - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami: P3 i P4.

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 5000 m².

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem P1 dopuszcza się obsługę komunikacją kolejową, w tym budowę bocznic kolejowych i stacji załadunkowo-rozładunkowych w granicach terenu;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17.1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 i R9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów;
- 2) uzupełniające:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R6 i R7 – budowlę rolnicze, z wyłączeniem biogazowni rolniczej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- 1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej cel publiczny.

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

- 1) przy lokalizacji budowli rolniczych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;
- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, których wysokość nie może przekroczyć 12 m;
- 3) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12 m.

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 18.1. Ustala się **tereny zadrzewień śródpolnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZS1** i **ZS2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 19.1. Ustala się **teren sadów i ogrodów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) sady i ogrody,
 - b) tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych;
- 2) uzupełniające:

- a) usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ogranicza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 40 DJP.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych, z wyłączeniem silosów;

4) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych i kącie ich nachylenia w przedziale 25°- 45°,
- b) należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub ich imitację,
- c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a i b dla wiat oraz dla elementów budynków, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy i ganki;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

- a) 12 m dla budynków,
- b) 15 m dla budowli rolniczych, silosów i innych obiektów budowlanych;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 80 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8;

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 miejsc;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 21.1. Ustala się **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren lasu;
- 2) uzupełniające – urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDGP1** i **KDGP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego** w ciągu dróg krajowych nr 88 i nr 94, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

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

1) określa się następujące parametry drogi:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem KDGP1 wynosi 50 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDGP2 wynosi 25 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - b) docelowo droga dwujezdniowa po dwa pasy ruchu na jezdnię,
 - c) minimalna szerokość jezdni 7 m,
 - d) obustronne pobocza o minimalnej szerokości 2,75 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
- a) miejsc postojowych,
 - b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem KDGP1 wyznacza się wydzielenie wewnętrzne, w granicach którego dopuszcza się realizację skrzyżowania drogi krajowej nr 88 z bocznicą kolejową przy zastosowaniu skrzyżowania bezkolizyjnego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23.1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy zbiorczej** w ciągu drogi gminnej, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

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

- 1) określa się następujące parametry drogi:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni wynosi 6 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
- a) miejsc postojowych,
 - b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3 i KDL4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej**, w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenów oznaczonych symbolami KDL1 i KDL3 wynosi 15 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem KDL2 wynosi 12 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem KDL4 wynosi 13 m,

b) minimalna szerokość jezdni wynosi 5 m;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

e) elementów reklamowych,

f) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

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

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 15 m,

b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

d) elementów reklamowych,

e) zieleni urządzonej;

3) na terenie oznaczonym symbolem KDW1 wyznacza się wydzielenie wewnętrzne, w granicach którego dopuszcza się realizację skrzyżowania drogi wewnętrznej z boczną kolejową.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26.1. Ustala się **teren drogi transportu rolnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – droga transportu rolnego, rozumiana jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych;

2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 15 m;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi drogi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27.1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren bocznicy kolejowej posiadającej podłączenie do linii kolejowej nr 175, służący obsłudze komunikacyjnej terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem P1;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi, wewnętrznymi oraz drogami transportu rolnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty inżynierskie, w tym skarpy i przepusty wód, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28.1. Ustala się **teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne – główny punkt zasilania;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) budynki związane z przeznaczeniem podstawowym należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 60 m;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 70%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 29. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2 i 3, tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94”, przyjętego uchwałą nr XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach

Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285;

- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Warmatowice”, przyjętego uchwałą nr XLIII/371/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2010 r. Nr 31, poz. 440;
- 3) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina”, przyjętego uchwałą nr XXIV/157/2012 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 20 czerwca 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2012 r. poz. 1045.

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

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Gabriela Puzik

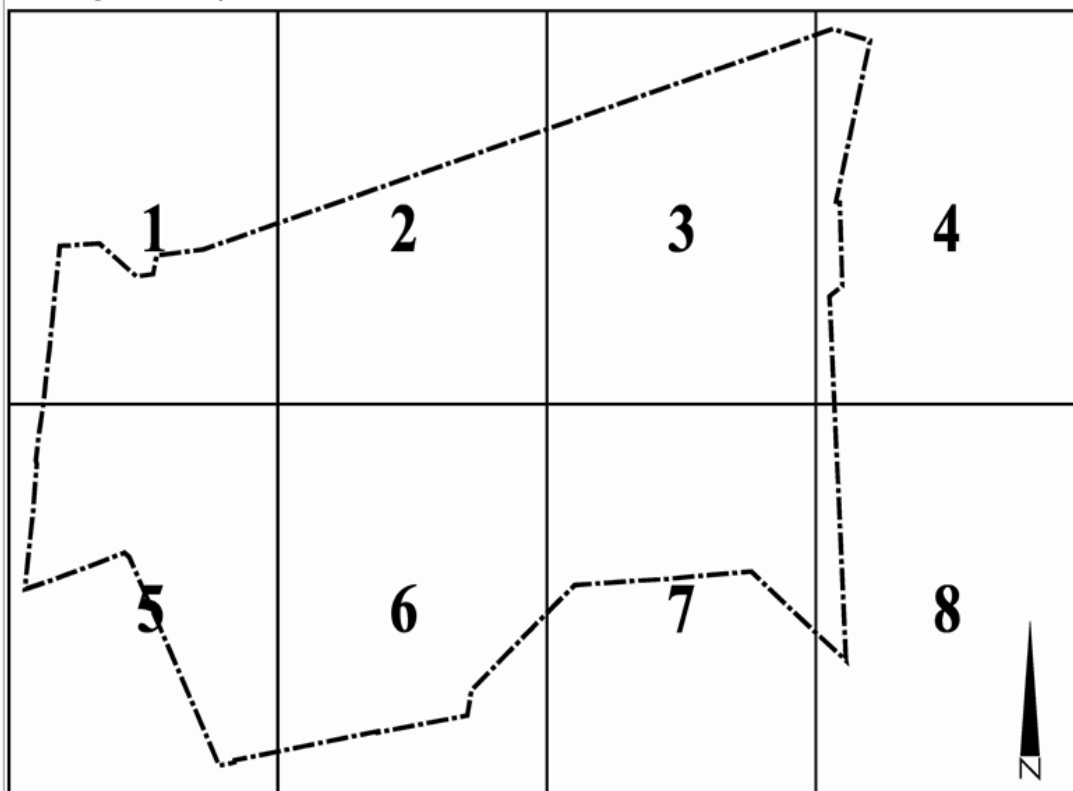
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXI/163/2016
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STRZELECKIEGO PARKU PRZEMYSŁOWEGO
W GMINIE STRZELCE OPOLSKIE**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/163/2016
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 kwietnia 2016 r.



Schemat podziału arkuszy



~~SKALA 1:2000~~
przeskalowano na potrzeby publikacji do skali 1:5000

ARK. 1/8



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA STRZELECKIEGO PARKU PRZEMYSŁOWEGO RYSUNEK PLANU

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/163/2016
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 27 KWIECZNIA 2016 R.**

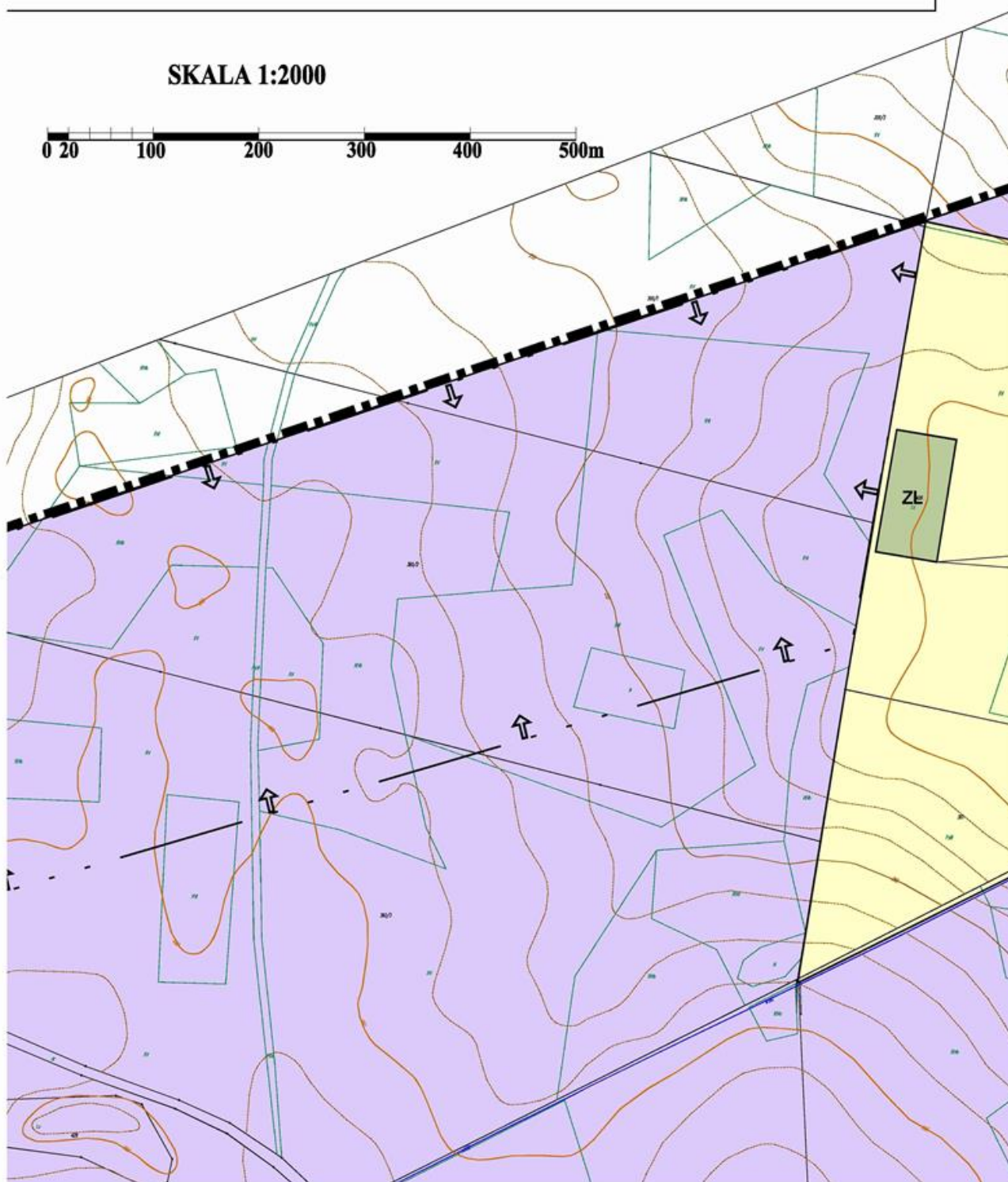


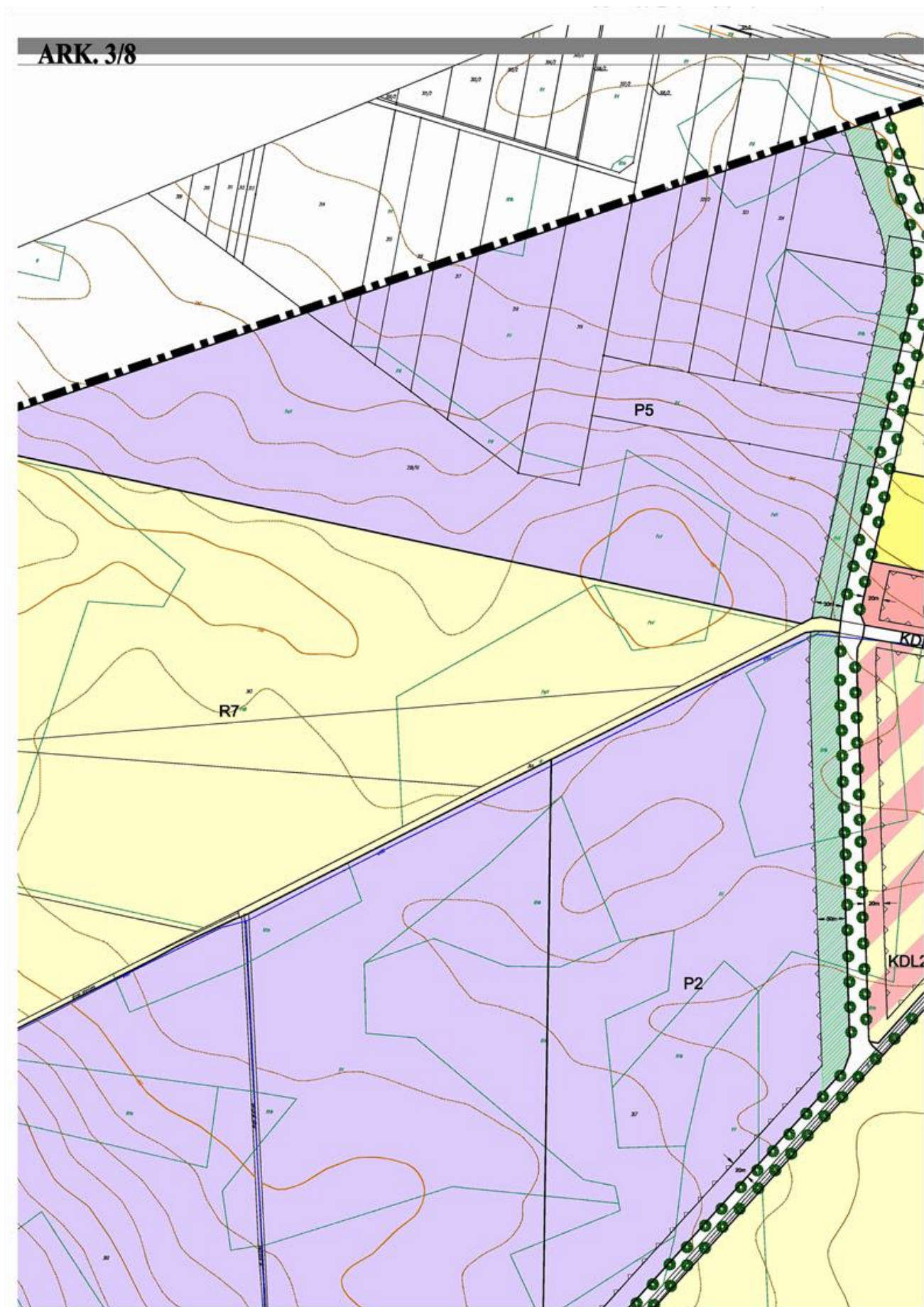
ARK. 2/8

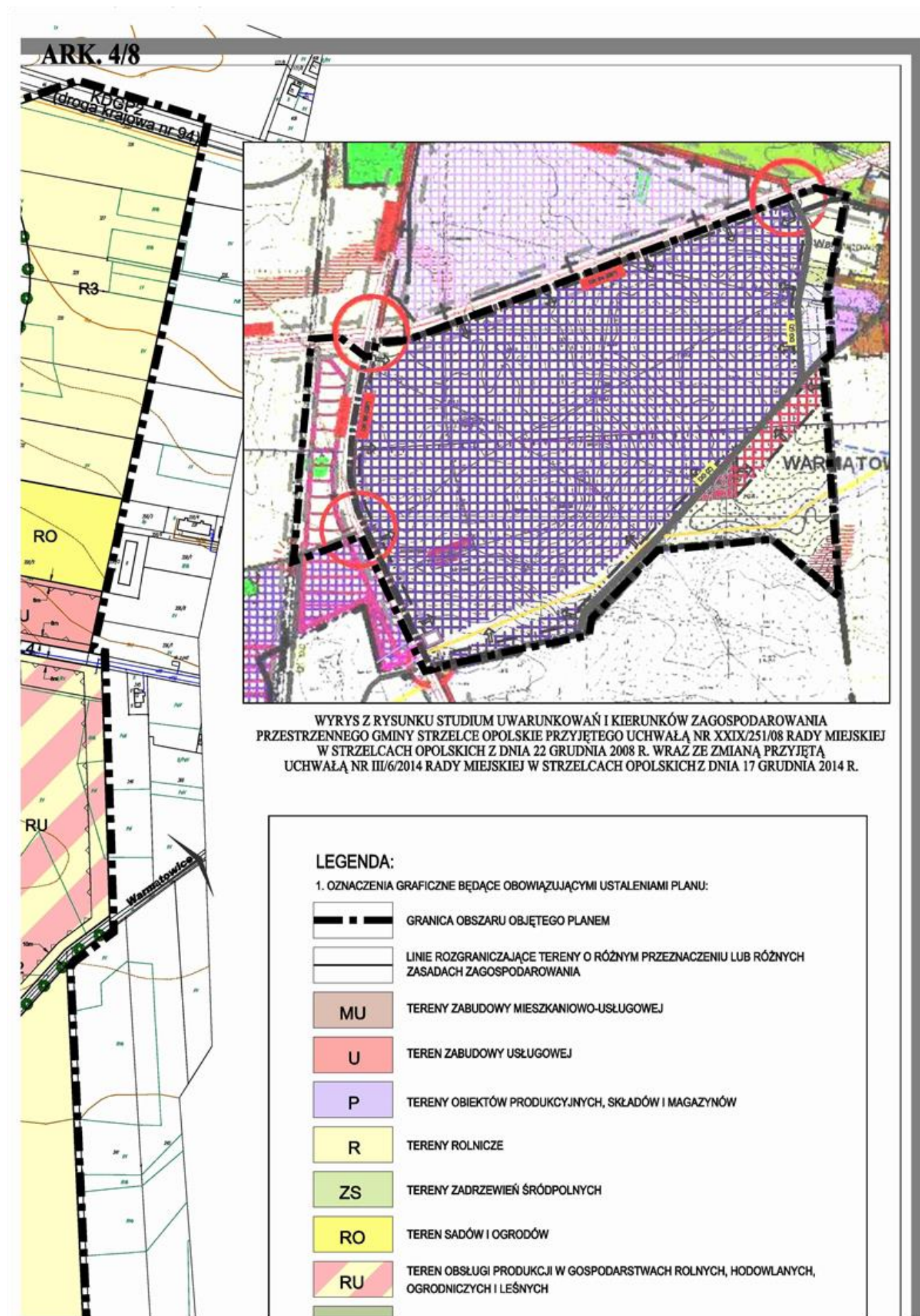
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SŁOWEGO W GMINIE STRZELCE OPOLSKIE

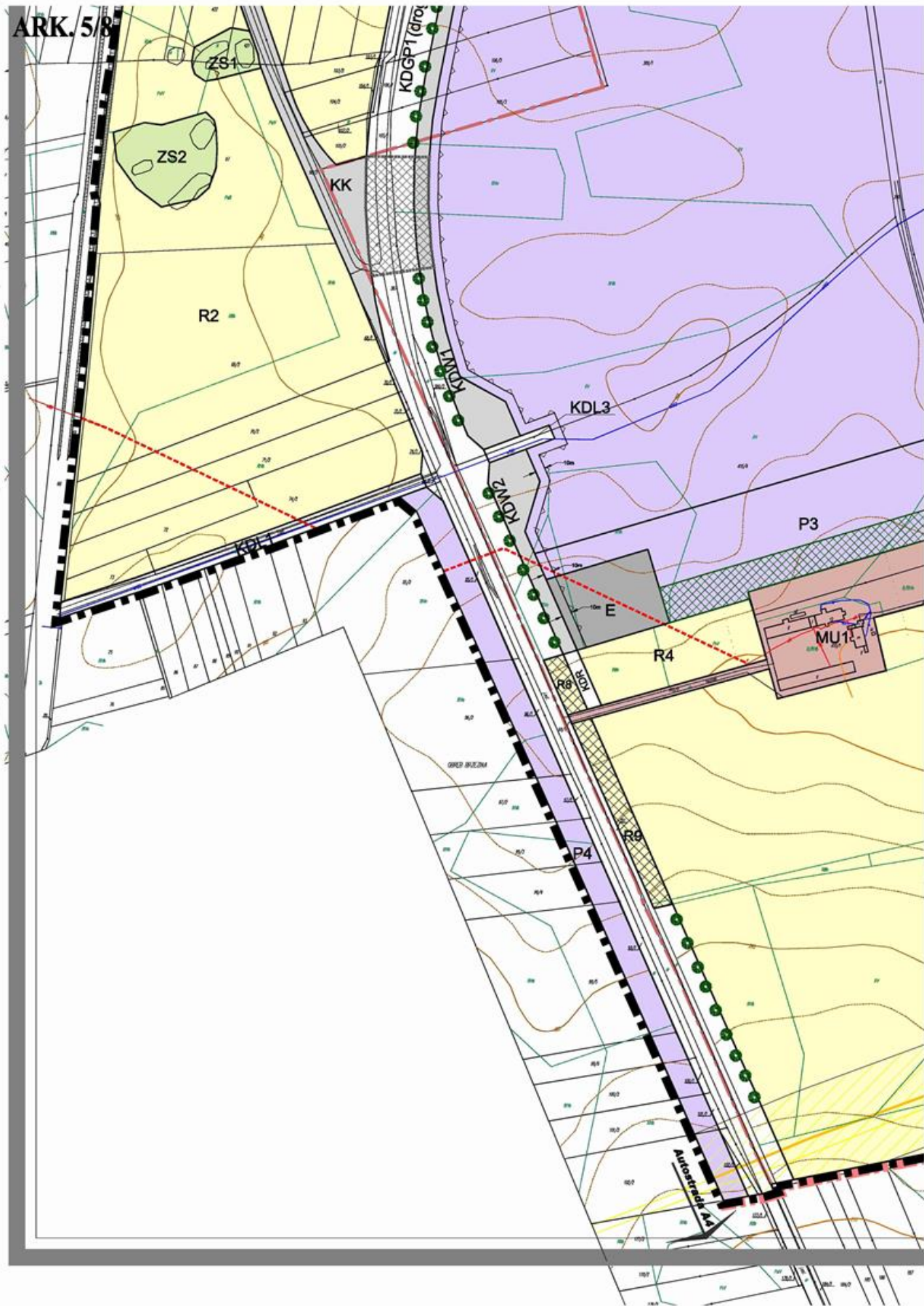
SKALA 1:2000

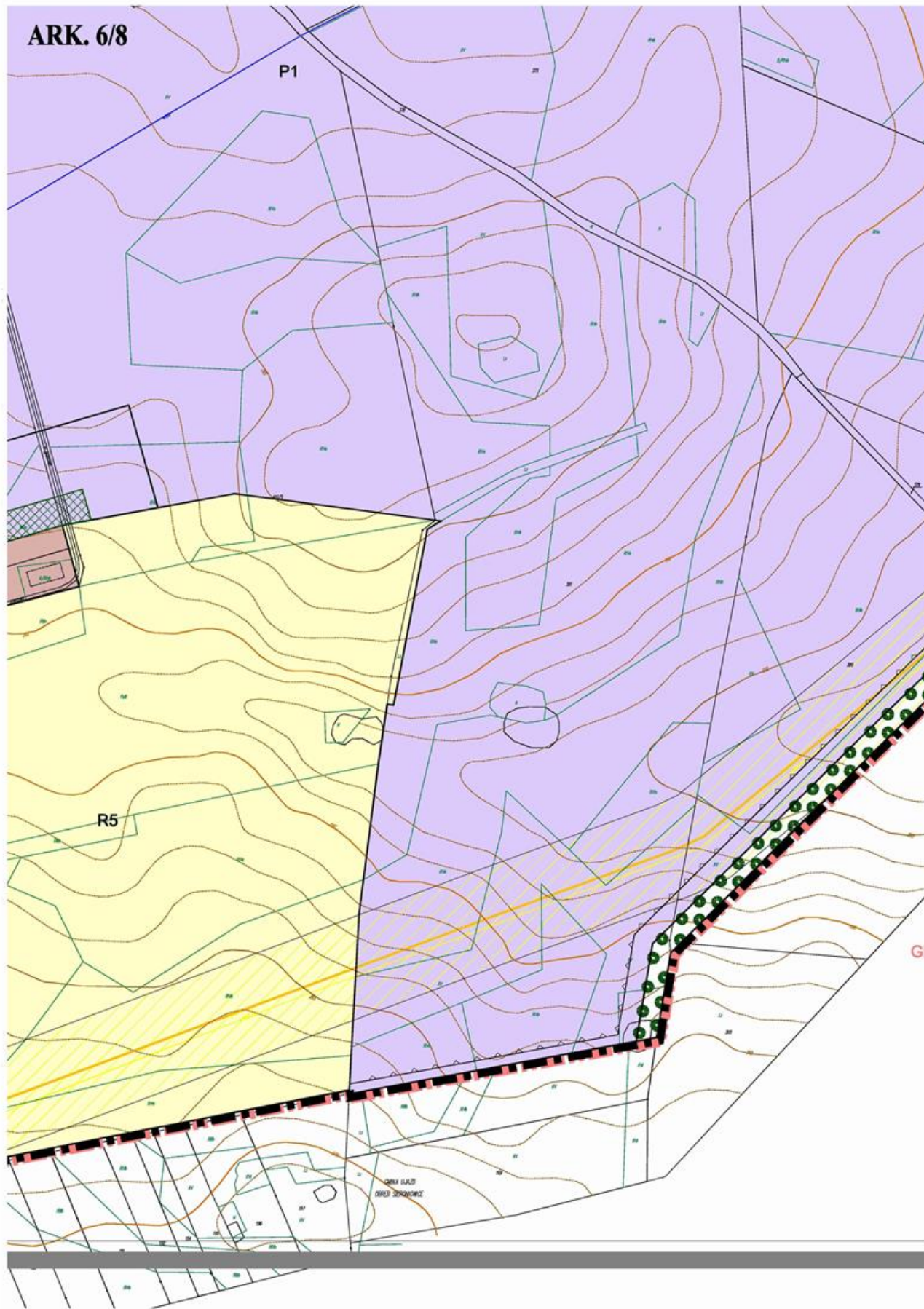
0 20 100 200 300 400 500m

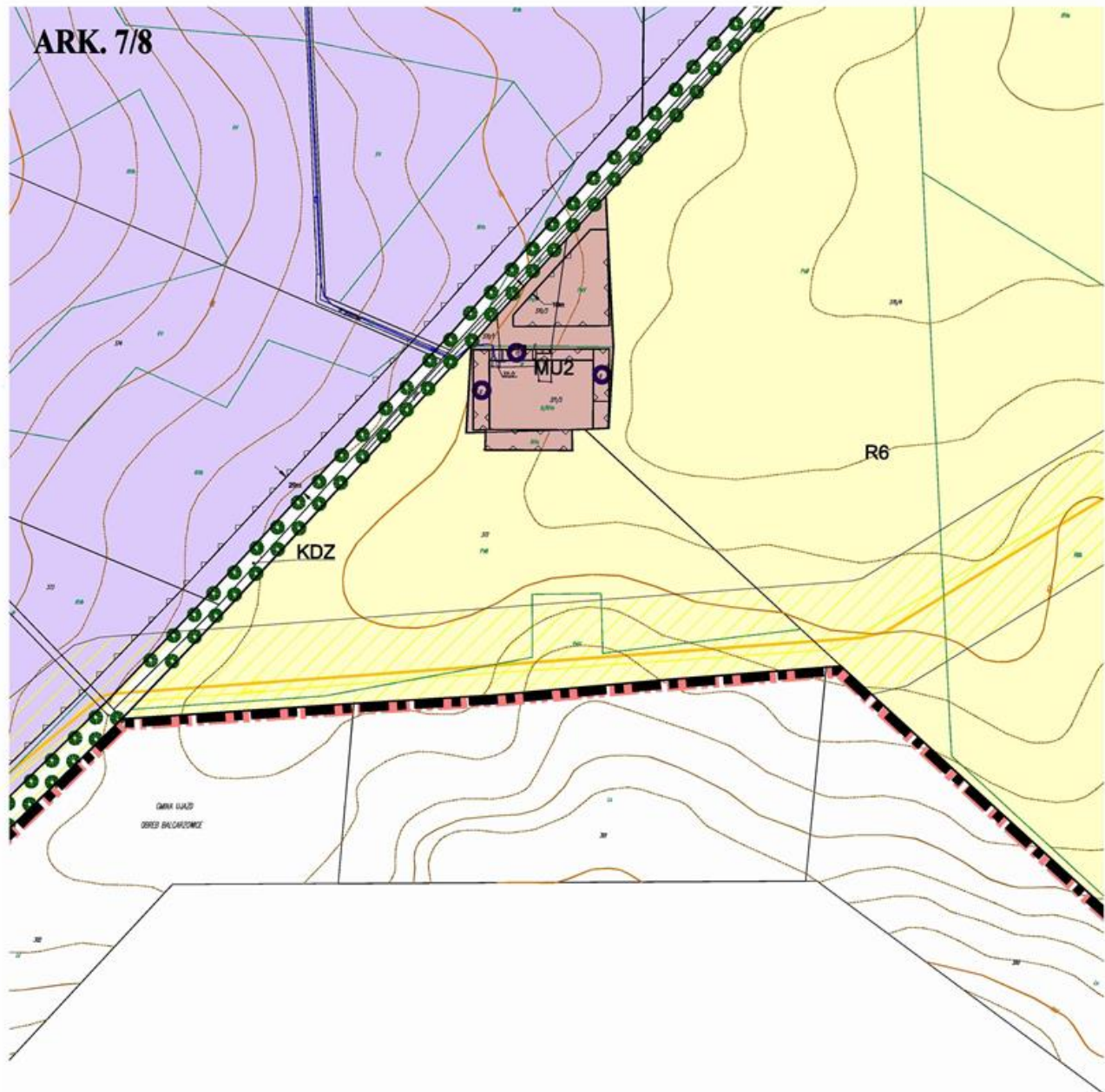




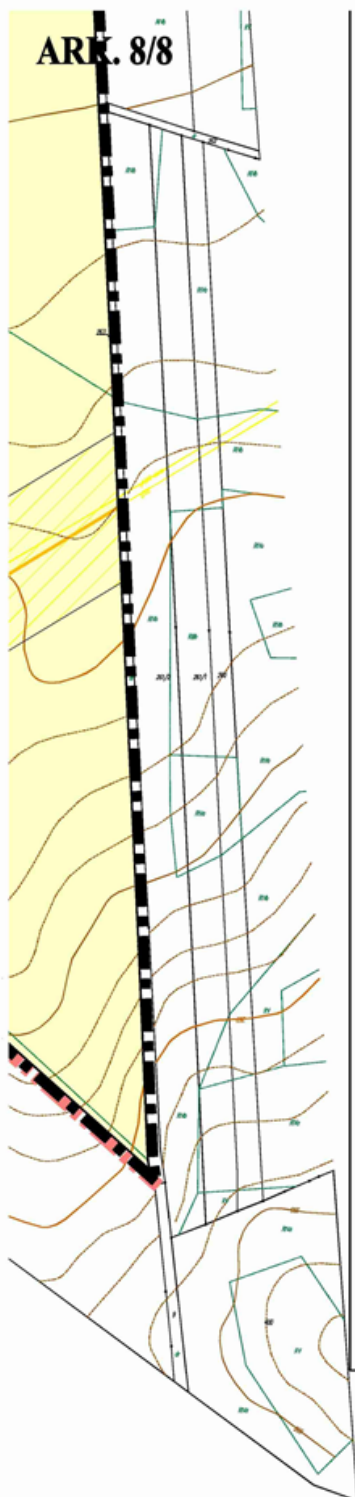








ARK. 8/8



ZL	TEREN LASU
KDGP	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA ZBIORCZA
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI LOKALNE
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDR	TEREN DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
KK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
E	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	TERENY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE UTRZYMANIE LUB URZĄDZENIE NASADZEŃ ZIELENI WYSOKIEJ W UKŁADZIE SZPALEROWYM
	OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, OBOWIĄZKOWO ZAGOSPODAROWANE ZIELENIA
	OBSZAR WYŁĄCZONY Z ZABUDOWY, PRZEZNACZONY DO OCHRONY PRZED HAŁASEM
	OBSZAR DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI BIOGAZOWNI O MOCY POWYŻEJ 0,5 MW
	ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
	WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500 CN 4,0 MPa RELACJI LEŚNICA - TWORZEŃ WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
2. OZNACZENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU, KTÓRE NIE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU I MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY:	
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH WSI BRZEZINA I WARMĄTOWICE
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	REZERWA TERENOWA POD POSZERZENIE DROGI KRAJOWEJ NR 88

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXI/163/2016
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2016 r. do dnia 22 lutego 2016 r. W ustalonym terminie do dnia 7 marca 2016 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Burmistrza Strzelce Opolskich zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku z brakiem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXI/163/2016
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 18830 i 1890), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i oświetleniu ulic o długości ok. 2850 m;
- 2) nabyciu gruntów pod drogi gminne.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1, będą:

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

3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niż wymienione w pkt 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.