

**Uchwała Nr XXXI/257/09
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 stycznia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów – Osiedle.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111) oraz art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; 2007r. Nr 127, poz. 880; 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Nr L/435/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Osiedle, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie,

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Osiedle, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
 - 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obojętnie, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):
 - 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
 - 3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - granica obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) tereny na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
 - b) tereny wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
 - c) obszar poeksploatacyjny, przeznaczony do rekultywacji,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zabytki nieruchome, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
 - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) miejsce zmiany typu linii zabudowy.
 - 6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – granice terenów zamkniętych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
 - 2) orientacyjne podziały geodezyjne.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- 2) **elewacja frontowa** – ściana budynku wraz ze wszystkim znajdującymi się na niej elementami i dachem, widoczna z drogi, z której jest obsługiwana działka budowlana,
- 3) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- 4) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku,
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania zasadniczej ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; za spełnienie tego wymogu uważa się usytuowanie zgodnie z podanymi zasadami przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu. Pozostałe budynki/obiekty mogą być zlokalizowane poza obowiązującą linią zabudowy,
- 7) **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,
- 8) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 9) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,

- 10) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego,
- 11) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 14) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 15) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 16) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno - sanitarne oraz obiekty małej architektury,
- 17) **obiekty i urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.,
- 18) **usługi podstawowe** - usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze,
- 19) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 18, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze,
- 20) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej,
- 21) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
- 22) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

§ 4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/MN,
- 5) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 6) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 8) tereny rolne - pola, łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P,
- 10) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,

- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, tereny dróg publicznych, w tym:
 - 12) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDz,
 - 13) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDd,
 - 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
 - 15) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDr,
 - 16) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem Kp,
 - 17) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
 - 18) 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 ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) przebudowę obiektu,
 - d) rozbudowę, obiektu zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej,
 - 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę; rozbudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - 7) budynki na działce budowlanej należy sytuować równoległe/prostopadłe do granic działki,
 - 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,
 - 9) w odniesieniu do istniejącej zabudowy bliźniaczej, ustalenia, o których mowa w pkt.8 obowiązują jedynie w przypadku, gdy:
 - a) jeden z segmentów budynku bliźniaczego istnieje, a drugi jest do niego dobudowywany,
 - b) przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynku bliźniaczego, która obejmuje zmianę podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz geometrii dachu w zakresie, który umożliwia doprowadzenie do spójności rozwiązań architektonicznych w obydwu segmentach,
 - 10) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) o wysokości większej niż 2,20m.
2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:
- 1) rodzaje zabudowy,

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, kształt dachów i elewacji oraz szerokości elewacji frontowych,
- 3) parametry zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MU, MW, RM/MN, U, UP, z zastrzeżeniem pkt. 3, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczanej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 – Zbiornik Opole-Zawadzkie,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.

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

- 1) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny ok. 1925r., ul. Fabryczna 26,
 - b) budynek nie użytkowany pocz. XX w., ul. Fabryczna,
 - c) budynek mieszkalny pocz. XX w., ul. Fabryczna 14-18,
 - d) budynek mieszkalny ok. 1920r., ul. Fabryczna 12-13,
 - e) budynek mieszkalny pocz. XX w., ul. Fabryczna 11,
 - f) budynek mieszkalny ok. 1925r., ul. Fabryczna 25,
 - g) budynki mieszkalne pocz. XX w., ul. Fabryczna 1,2,3,4,
 - h) budynek pałacowy – mieszkalny pocz. XX w., ul. Fabryczna 27-28,
 - i) budynek – pozostałość pocz. XX w., ul. Fabryczna,
- 2) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji, oraz detale architektoniczne,
 - e) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - f) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem za-

- chowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit.b,
- g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące,
 - 3) ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 2.
2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych:
- 1) wyznacza się strefę konserwatorską - archeologiczną dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
 - a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - b) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
 - 2) Działalność inwestycyjna w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który może nałożyć dodatkowe ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego lub dokonać odstępstwa od zasad określonych w pkt. 1.

§ 8.1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDz**,
 - b) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,
 - c) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kp**,
 - 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP-1, UP-3**,
 - 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
2. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny uznane za przestrzenie publiczne:
- 1) tereny, o których mowa w ust. 1,
 - 2) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-2**,
 - 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1, U-2**.
3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - dopuszcza się lokalizowanie w ciągu dróg, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz na innych terenach w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb:
- 1) obiektów małej architektury,
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 3) zieleni izolacyjnej lub ozdobnej.

§ 9.1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) podziału na działki budowlane należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów,
 - 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zabudowane lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości,
 - 3) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
2. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

§ 10.1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych za zgodą zarządcy terenu,
 - 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
 - 3) stacje transformatorowe należy lokalizować jako obiekty wolnostojące; w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
 - 6) 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) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora,
 - 5) zakazuje się w obszarze objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych.
 3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
 - 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
 4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej 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 kanalizacji rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - 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 odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
 - 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów,
 - 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem z sieci gazowej,
 - b) energią elektryczną,
 - c) paliwami płynnymi,
 - d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - e) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-d.
 - 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
 - 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych (R) oraz przemysłowych (P), przy czym odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz nie mniejsza niż 100m.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 11.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-26**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-24**, **MN-25**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 1, 2,

- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN-24**, nowe obiekty należy projektować w nawiązaniu do budynków wpisanych do ewidencji zabytków.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **MN-23** dopuszcza się dodatkowo zabudowę w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
 - a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust.3,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN-3 do MN-7, MN-12 do MN-17, MN-19 do MN-25** kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **MN-1, MN-2, MN-8 do MN-11, MN-18, MN-26** kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN-1 do MN-7, MN-12 do MN-26** wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN-8 do MN-11** wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim,
 - 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu jednostanowiskowego lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **MN-1, MN-3 do MN-7, MN-12 do MN-17, MN-20 do MN-22, MN-24, MN-25** dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działek,
 - c) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - d) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garażu,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
 - f) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - g) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia $35^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
 - 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 18 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 14 m,

- 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 700 m²,
 - 4) na terenach oznaczonych symbolami **MN-3 do MN-7, MN-12 do MN-17, MN-19 do MN-25** maksymalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1500 m²,
 - 5) na terenach oznaczonych symbolami **MN-1, MN-2, MN-8 do MN-11, MN-18, MN-26** maksymalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 2000 m²,
 - 6) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²,
 - 7) maksymalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1200 m²,
 - 8) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m²,
 - 9) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 10) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25 %.

§ 12.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU-1 do MU-9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub obiekty wolnostojące; powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych na działce budowlanej, nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego,
 - b) usługi rzemiosła – stolarstwo na terenie oznaczonym symbolem **MU-1**,
 - c) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - e) zieleń urządzona, publiczna na terenie oznaczonym symbolem **MU-7**.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU-2 do MU-9**, z zastrzeżeniem pkt. 3, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 3) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 2) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, bliźniaczym,
 - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45° ,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim,
 - 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 45% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
 - f) wysokość zabudowy do 4 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35° - 45° , dopuszcza się wysokość do 6 m,
 - 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m^2 ,
 - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m^2 ,
 - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 13.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW-1** do **MW-6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe zlokalizowane w parterze budynków,
 - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **MW-3**, **MW-4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) przy kształtowaniu nowej zabudowy, lub przebudowy istniejącej, należy zachować wspólne cechy podstawowych elementów układu elewacji (w tym rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych), użytej kolorystyki oraz jednakowej geometrii dachu,
 - 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejących obiektach dwukondygnacyjnych z dachem płaskim,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na poszczególnych terenach,
 - b) w przypadku przebudowy budynków mieszkalnych na terenie **MW-1**, należy stosować dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
 - d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - e) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - e) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży, przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - f) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.35 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

- 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM/MN-1, **RM/MN-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części terenów, o których mowa w ust.1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 12.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM/MN-2**, dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP,
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM/MN-1**, dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do 10 DJP.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się

spadki	dachów	w	przedziale
20° - 45°,			
 - 7) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - 8) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 9) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 12m,
 - 10) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu):
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **RM/MN-2** dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działek,
 - b) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
 - 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub drogi transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 15.1. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1, U-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe,
 - b) zieleń urządzona, na terenie oznaczonym symbolem **U-2**, o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi publiczne, o których mowa w § 16,
 - b) plac zabaw, urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** zabudowę należy kształtować:

- a) zachowując wspólne cechy podstawowych elementów układu elewacji (w tym rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych), użytej kolorystyki oraz jednakowej geometrii dachu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U-2**, obowiązuje w ramach zieleni urządzonej wykonanie placu zabaw,
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **U-1** dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** oraz w przypadku budowy nowego obiektu na terenie oznaczonym symbolem **U-1**, obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - d) w przypadku stosowania dachu stromego, obowiązuje użycie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - e) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **U-1** - 0.20 powierzchni terenu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** - 0.35 powierzchni terenu.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m²,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych, zlokalizowanych na przylegającym terenie oznaczonym symbolem **KDd2**.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16.1. Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP-1** do **UP-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji – oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP-1**, **UP-3**,

- b) budynki użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-2**,
- 2) uzupełniające:
- a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
 - b) usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-1**,
 - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - d) urzędnictwo sportowo – rekreacyjne,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1**, **UP-3**, obowiązują zasady ochrony przed hałasem i wibracjami – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania na tym terenie istniejącej funkcji oświatowej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej lub ich imitacji,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 4) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 20 m dopuszcza się dachy płaskie,
 - 5) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1**, **UP-3**, nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 15m,
 - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) 0.25 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1**, **UP-3**,
 - b) 0.50 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-2**,
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 0.40 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1**, **UP-3**,
 - b) 0.10 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-2**.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.2.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
6. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** dopuszcza się organizację imprez masowych, dla którego ustala się następujące zasady urządzania:
- 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprezy masowej, na czas trwania imprezy z dopuszczeniem przedłużenia do 7 dni,
 - 2) ustala się zasadę umieszczania tymczasowych urządzeń i obiektów w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych,

- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań organizacyjnych i technologicznych minimalizujących uciążliwości związane z wprowadzeniem ponadnormatywnego hałasu do środowiska.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 17.1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak boiska, place gier i zabaw,
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) urządzenia towarzyszące i zieleń.
2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.1, pkt3.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18.1. Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R-1** do **R-5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia gospodarki rolnej, na terenie oznaczonym symbolem **R-4**,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizowania budynków.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19.1. Ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **P-1**, **P-2** dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) usługi komercyjne, podstawowe i ponadpodstawowe,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty socjalne i administracyjne,
 - b) urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, w tym zimozielonej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **P-2** wyznacza się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu obszar pokaźniejszy przeznaczony do rekultywacji: leśnej, wodnej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-2**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
 - 2) ustala się wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-2** dopuszcza się budowę kominów, konstrukcji wieżowych i masztów o wysokości nie większej niż 50m oraz pod warunkiem zachowania odległości tych obiektów od istniejącej linii kolejowej nie mniejszej, niż ich wysokość,
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-2** dopuszcza się nasadzenia drzew, pod warunkiem zachowania od terenu kolejowego nie mniejszej, niż przewidywana, maksymalna wysokość dla poszczególnych gatunków, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.10.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno - socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 20.1. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ochronnym,
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej do której przylega tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%

§ 21.1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL-1** do **ZL-7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren lasów,
- 2) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 22.1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDz-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, w ciągu drogi powiatowej nr 1806 O, w ra-

mach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 4) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic zbiorczych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 23.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd-1 do KDd-14**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-8, KDd-10, KDd-12, KDd-13** a szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m, jak na rysunku planu,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-2, KDd-4, KDd-11** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, jak na rysunku planu,
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-1, KDd-3, KDd-5 do KDd-7, KDd-9, KDd-14** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 4) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-2, KDd-4, KDd-12** dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
 - 5) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-1, KDd-3, KDd-5 do KDd-7, KDd-9, KDd-13, KDd-14** dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
 - 7) na terenach oznaczonych symbolami **KDd8, KDd10** obowiązuje urządzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 8) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 24.1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw-1 do KDw-5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem **KDw-2** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami **KDw-1, KDw3 do KDw-5**, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

- 3) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
 - 6) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku planu, dopuszcza się, przy zachowaniu zasady dostępności wszystkich działek budowlanych do drogi publicznej lub wewnętrznej mającej podłączenie do drogi publicznej:
 - a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDw-1, KDw-5,**
 - b) odstępstwo od realizacji i włączenie do terenu przyległego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDw-1, KDw-5,**
 - c) w przypadku zmiany przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDw5,** lub w przypadku odstępstwa od jej realizacji, wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy staje się nieobowiązująca.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25.1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr-1, KDr-2**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej produkcji produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26.1. Ustala się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kp-1** do **Kp-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **Kp-1** należy urządzić zieleń ozdobną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 27.1. Ustala się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego obowiązują przeznaczenia:

- 1) podstawowe – parking terenowy,
 - 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące i zieleni.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,10.
 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi zbiorczej do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektu dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne.
 - 2) wysokość budynków nie może przekroczyć 5m,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 29. W granicach planu tracą moc uchwały:

- 1) Nr V/24/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 stycznia 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Fabrycznej i Małej we Wsi Szymiszów,
- 2) Nr VI/28/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 lutego 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej terenów budownictwa mieszkaniowego Szymiszów-osiedle, rejon ulic 1 Maja, Ligonía i Pięknej, dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Szymiszów,
- 3) Nr IX/130/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Leśnej w miejscowości Szymiszów.
- 4) Nr LVI/395/2002 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 we wsi Sucha miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie,
- 5) Nr XXXIV/199/96 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 20 września 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Szymiszów w rejonie ulicy Ligonía. – Plan „Szymiszów 1”.

§ 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 gminy Strzelce Opolskie.