

Uchwała Nr IV/20/07
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 31 stycznia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz.1591, Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337.) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45, poz.319) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/309/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 kwietnia 2005r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki obejmuje teren ograniczony od wschodu ulicą Marka Prawego, od północy terenem kolei, od zachodu ulicą Budowlanych i od południa ulicą Krakowską.

2. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej 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:

- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - b) 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) obowiązujące linie rozgraniczające,
 - b) orientacyjne linie rozgraniczające,
 - c) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) przejście bramowe,
 - b) punkt szczególny,
 - c) dominanty,
 - d) ciąg pieszy w granicach innego przeznaczenia podstawowego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) drzewa pomnikowe,
 - b) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zabytki nieruchome,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
 - c) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
 - d) stanowiska archeologiczne archiwalne,

- e) granica strefy konserwatorskiej – archeologicznej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) miejsce zmiany typu linii zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -
- miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej.
- 2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) orientacyjne podziały geodezyjne,
 - 2) rowy, ciekі wodne,
 - 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV.
- 3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- 2) **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,
- 3) **obowiązująca 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 ustaleń planu,
- 4) **orientacyjna linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny ulic dojazdowych wewnętrznych, których realizacja uzależniona jest od sposobu dokonania podziału terenu lub linia rozgraniczająca tereny wód śródlądowych, która może ulec zmianie w wyniku przebudowy zbiornika wodnego,
- 5) **plan** – ustalenia w formie niniejszej uchwały dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej,
- 7) **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,
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 10) **punkt szczególny** – budynek, budowla lub obiekt małej architektury, o charakterystycznej formie, przyciągający uwagę obserwatorów,
- 11) **studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie przyjęte uchwałą Nr XII/124/2000 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2000r.,
- 12) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 13) **urządzenia towarzyszące** – obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące zabudowie zgodnej z przeznaczeniem określonym w planie, w tym budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne a także obiekty małej architektury,
- 14) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki.

§4.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
- 2) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 3) wyznacza się tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub nowe nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej – nr rejestru 274, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP-3**.
- 2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Opole-Zawadzkie” oraz GZWP nr 335 „Strzelce Opolskie-Krapkowice”, dla których dyrektor właściwego, regionalnego zarządu gospodarki wodnej może ustanowić zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się:

- 1) prowadzenia działalności związanej z produkcją zwierzęcą, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych,
- 2) odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem ustaleń § 9 ust.5 pkt 1.

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

- 1) wyznacza się zabytki nieruchome, oznaczone na rysunku planu - 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 oraz dokonywanie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) w przypadku dachów stromych należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - d) należy zachować architekturę elewacji, w tym jej podziały pionowy i poziomy oraz detale architektoniczne oraz 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,
 - e) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit.b,
 - f) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych, jeżeli przeznaczenie terenu określone w planie uwzględnia taki sposób zagospodarowania,
 - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące,
- 2) ochrona obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 1,
- 3) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla których obowiązują:
 - a) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków formy elewacji budynków nowych i poddanych przebudowie, rodzaju nawierzchni ulic i publicznych ciągów pieszych oraz formy ogrodzeń zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - b) w stosunku do obiektów technicznych takich jak garaże, miejsca składowania odpadów lub stacje elektroenergetyczne, w budowanie w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego lub dostosowanie do obiektów przeznaczenia podstawowego pod względem zastosowanych materiałów elewacyjnych, detalu architektonicznego, a także kształtu i pokrycia dachowego,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych takich jak kioski, komórki, stragany, o ile przepisy szczególne uchwały nie stanowią inaczej,
 - d) zakaz lokalizowania wolnostojących urządzeń reklamowych,
- 4) wyznacza się strefę konserwatorską - archeologiczną dla stanowisk archeologicznych:
 - a) udokumentowanego, o potwierdzonej lokalizacji – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZD-2**, o zasięgu określonym na rysunku planu,
 - b) archiwalnego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW-3, ZP-5, U-15, UP, KDd-6**,
- 5) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4:
 - a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - b) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§6.1. W studium nie określono obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym w planie nie określa się wymagań dotyczących ich kształtowania.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na cechy funkcjonalno-przestrzenne zawarto w przepisach szczegółowych uchwały, dla terenów:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**,
- 2) terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem **ZP**.

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

- 1) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
 - a) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **KDd** i **KDw**, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany

frontowej budynku ma wartość nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,

- b) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,
 - c) które chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają ustalone podziały nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach każdego przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.
 - 3) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek o 20%.
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

§8.1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem ulic w ciągach następujących dróg publicznych:

- 1) drogi krajowej nr 94 relacji Wrocław – Katowice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDgp-1**, biegnącej ulicą Krakowską,
- 2) drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn Koźle, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg-1**, biegnącej ulicą Marka Prawego,
- 3) drogi powiatowej nr 2276 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI-3**, biegnącej ulicą Budowlanych (na kierunku południe – północ),
- 4) drogi powiatowej nr 2277 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI-3**, biegnącej ulicą Budowlanych (na kierunku wschód - zachód).

2. Dopuszcza się włączenie ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz-1** (ul. Stawowa) do zewnętrznego układu komunikacyjnego i przejście roli drogi wojewódzkiej nr 426 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 94 do skrzyżowania z ulicą Marka Prawego.

§9.1. 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) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego lub urządzeń kontenerowych,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m² dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
- 7) 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) budowa sieci elektroenergetycznej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju,
- 3) opracowanie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
- 4) wobec linii elektroenergetycznej napowietrznych średniego napięcia 15 kV, przebiegającej wzdłuż ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDI-2**, nakazuje się jej docelowe skablowanie,
- 5) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora,

3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,
 - 3) dopuszcza się przebudowę, 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 rozbudowę miejskiej 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 ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
5. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- 1) 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,
 - 2) 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,
 - 3) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów posesji do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi.
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,
 - 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
 - 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
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) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,
 - b) gazem z sieci gazowej,
 - c) energią elektryczną,
 - d) paliwami płynnymi,
 - e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e.
 - 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 i niskiego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
 - 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
 - 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
 - 4) 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, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **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.

§10.1. Ustala się **tereny zabudowy jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-11**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t,;
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, 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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami: MN-10 i MN-11, ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w §5 pkt 1 oraz ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §5 pkt 3,
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy granicy działek,
 - 3) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 4) zakazuje lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 5) w przypadku lokalizowania obiektu o charakterze bliźniaczym obowiązuje spójność w zakresie kubatury obiektów, formy i pokrycia dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych,
 - 6) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 7) zakazuje się stosowania dachów o połączeniach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 9) dopuszcza się remonty i odbudowę budynków przekraczających wysokości określone w pkt 8,
 - 10) na obiektach z dachem płaskim dopuszcza się nadbudowę trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego, przy czym należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 35⁰-45⁰,
 - 11) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
 - 12) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalną 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,
 - 13) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
 - 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30 powierzchni działki.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1** i **MN-4**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - c) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 850 m²,
 - d) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 500 m²,
 - 2) na pozostałych terenach zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 7.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce 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.
7. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 10%.

§11.1. Ustala się **tereny zabudowy wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW-1** do **MW-14**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t,
 - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-14**, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji związanej z urządzeniami zaopatrzenia w ciepło.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, 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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami **MW-9, MW-11, MW-12**, ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 5 pkt 1,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami **MW-9, MW-10, MW-11, MW-12** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3,
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem **MW-3** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 3) obowiązują następujące maksymalne wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MW-1** - trzy kondygnacje nadziemne
 - b) **MW-2** - trzy kondygnacje nadziemne
 - c) **MW-3** - trzy kondygnacje nadziemne
 - d) **MW-4** - trzy kondygnacje nadziemne
 - e) **MW-5** - cztery kondygnacje nadziemne
 - f) **MW-6** - pięć kondygnacji nadziemnych
 - g) **MW-7** - cztery kondygnacje nadziemne
 - h) **MW-8** - pięć kondygnacji nadziemnych
 - i) **MW-9** - trzy kondygnacje nadziemne
 - j) **MW-10** - trzy kondygnacje nadziemne
 - k) **MW-11** - trzy kondygnacje nadziemne (budynki położone wzdłuż ulicy Moniuszki),
- pięć kondygnacji nadziemnych (budynki położone wzdłuż ulicy Jankowskiego i Asnyka)
 - l) **MW-12** - pięć kondygnacji nadziemnych
 - m) **MW-13** - pięć kondygnacji nadziemnych
 - n) **MW-14** - trzy kondygnacje nadziemne
 - 4) w przypadku nowych obiektów lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-11 i MW-14** należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 35⁰-45⁰,
 - 5) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 6) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
 - 7) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie 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,
 - 8) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m,
 - b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,
 - 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-8** dopuszcza się utrzymanie lub zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MW-1** - 0,65
 - b) **MW-2** - 0,50
 - c) **MW-3** - 0,50
 - d) **MW-4** - 0,50

- e) **MW-5** - 0,35
- f) **MW-6** - 0,50
- g) **MW-7** - 0,35
- h) **MW-8** - 0,60
- i) **MW-9** - 0,50
- j) **MW-10** - 0,65
- k) **MW-11** - 0,60
- l) **MW-12** - 0,50
- m) **MW-13** - 0,50
- n) **MW-14** - 0,50

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30.

5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce 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) dopuszcza się włączenie do bilansu przyulicznych miejsc postojowych.

7. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 10%.

§12.1. Ustala się **tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U-1** do **MW/U-3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000m² oraz świadczenia usług nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW/U-1** do **MW/U-3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, których mowa w § 5 pkt 1,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW/U-1** do **MW/U-3** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy granicy działek,
- 3) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
- 4) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie 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,
- 5) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m,
 - b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,
- 6) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
- 7) obowiązuje zabudowa zwarta w układzie pierzei,
- 8) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MW/U-1** - 0.65,
 - b) **MW/U-2** i **MW/U-3** - 0.8,
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW/U-1** należy zachować istniejące przejście bramowe.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) dopuszcza się włączenie do bilansu przyulicznych miejsc postojowych.

6. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 10%.

§13.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-5**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000m² oraz świadczenia usług nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U-1** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 5 pkt 1,

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
- 3) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- 4) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
- 5) w przypadku lokalizowania obiektu o charakterze bliźniaczym, obowiązuje spójność w zakresie kubatury obiektów, formy i pokrycia dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych,
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
- 7) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie 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,
- 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych i 12m,
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U-1** należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 35⁰-45⁰,
- 10) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 11) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MN/U-1** - 0.25 ,
 - b) **MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4** - 0.65,
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25% powierzchni działki.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

6. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 10%.

§14.1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1** do **U-16**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m² oraz świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:

- powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku,
- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
- b) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-9, U-10, U-12, U-14** obowiązuje lokalizacja zieleni w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 5 pkt 1,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-3, U-4, U-7, U-8, U-13** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **U-15** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
- 3) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
- 4) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie linie 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,
- 5) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m,
 - b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,
- 6) obowiązują następujące maksymalne wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **U-1** - trzy kondygnacje nadziemne
 - b) **U-2** - trzy kondygnacje nadziemne
 - c) **U-3** - trzy kondygnacje nadziemne
 - d) **U-4** - cztery kondygnacje nadziemne
 - e) **U-5** - trzy kondygnacje nadziemne
 - f) **U-6** - trzy kondygnacje nadziemne
 - g) **U-7** - trzy kondygnacje nadziemne
 - h) **U-8** - cztery kondygnacje nadziemne
 - i) **U-9** - trzy kondygnacje nadziemne
 - j) **U-10** - trzy kondygnacje nadziemne
 - k) **U-11** - trzy kondygnacje nadziemne
 - l) **U-12** - trzy kondygnacje nadziemne
 - m) **U-13** - trzy kondygnacje nadziemne
 - n) **U-14** - cztery kondygnacje nadziemne
 - o) **U-15** - trzy kondygnacje nadziemne
 - p) **U-16** - trzy kondygnacje nadziemne

7) obowiązują następujące maksymalne wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) **U-1** - 0,70
- b) **U-2** - 0,70
- c) **U-3** - 0,70
- d) **U-4** - 0,70
- e) **U-5** - 0,65
- f) **U-6** - 0,70
- g) **U-7** - 0,80
- h) **U-8** - 0,80
- i) **U-9** - 0,70
- j) **U-10** - 0,65
- k) **U-11** - 0,65
- l) **U-12** - 0,65
- m) **U-13** - 0,80

- n) **U-14** - 0,65
 - o) **U-15** - 0,70
 - p) **U-16** - 0,65
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.15,
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-3, U-4, U-15** nakazuje się wykonanie dominant, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - d) 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.
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-7** dopuszcza się włączenie do bilansu przyulicznych miejsc parkingowych,
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-15** obowiązują wskaźniki wymienione w pkt 2, powiększone o 50%; co najmniej połowa parkingów zlokalizowanych na tym terenie powinna być publicznie dostępna.
7. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

§15.1. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi publiczne, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku przeznaczenia podstawowego nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t,
 - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku przeznaczenia podstawowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku,
 - powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.
3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - 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.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
 - 4) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie 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,
 - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30,
 - 7) wysokość zabudowy nie może być większa niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:
 - a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
5. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7.
6. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
 - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - 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.
7. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§16.1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak hale sportowe, stadiony i boiska, baseny oraz siedziby klubów sportowych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usług turystyki i hotelarstwa, kultury oraz handlu detalicznego i gastronomii,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) urządzenia towarzyszące i zieleń.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 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 dowolną geometrię dachu,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
 - 4) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalną 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,
 - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0,25,
 - 6) wysokość zabudowy nie może być większa niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się lokalizację dwóch dominant, według następujących zasad:
 - a) wysokość jednej dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
 - 2) należy zlokalizować parkingi terenowe o łącznej powierzchni stanowiącej od 10% do 20% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających.
5. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§17.1. Ustala się **tereny przemysłowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami **P-1** do **P-3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) przemysł, rozumiany jako obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej oraz obiekty i urządzenia transportu i logistyki, w tym stacje paliw oraz składy i magazyny, a także obiekty socjalne i administracji,
 - b) usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m² oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej,
- 2) uzupełniające:

- a) obsługa komunikacji, rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi terenowe lub wielopoziomowe, garaże, przystanki autobusowe,
 - b) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
 - 3) wysokość budynków socjalnych i administracyjnych nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 4) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, takich jak kominy, może przekraczać wysokość określoną w pkt 3, w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych,
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,
 - 6) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie 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,
 - 7) obowiązują następujące maksymalne wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **P-1** - 0,65,
 - b) **P-2** - 0,75,
 - c) **P-3** - 0,45,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30,
 - 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **P-1** i **P-3** dopuszcza się utrzymanie lub zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) na terenach oznaczonych symbolami **P-2** i **P-3** zakazuje się lokalizowania wjazdów z drogi krajowej nr 94; dopuszcza się nowe wjazdy z ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz-2** (ulica Stawowa) w odległości nie mniejszej niż 110m od istniejącego skrzyżowania z drogą krajową nr 94.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
 - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów socjalnych i administracji oraz zabudowy usługowej,
 - b) 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.
4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 18.

§18.1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-1** do **ZP-5**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 10% powierzchni terenu,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
 - d) parkingi terenowe zlokalizowane na obrzeżach terenów, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
 - e) urządzenia towarzyszące.
2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej – nr rejestru 274, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP-3**:
 - a) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony oraz zakazy, wynikające z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) w przypadku zniesienia ochrony, stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **ZP-5** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie może przekroczyć 7 m,
 - 2) w przypadku budowy drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 35^0-45^0 ,
 - 3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 4) dopuszcza się zmianę orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny wód i zieleni parkowej, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych,
 - 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP-1** dopuszcza się utrzymanie lub zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP-5** należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy, o kierunku przebiegu oznaczonym na rysunku planu.
 - 7) Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§19.1. Ustala się **tereny ogrodów działkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZD-1** do **ZD-2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe - ogrody działkowe, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz objekty służące do prowadzenia upraw ogrodniczych i wypoczynku,
 - 2) uzupełniające:
 - a) objekty socjalne i administracji pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urządzenia towarzyszące,
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **ZD-2** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie może przekroczyć 7 m,
 - 2) w przypadku budowy drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 35^0-45^0 ,
 - 3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§20.1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS-1** do **WS-9**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, kanały, źródła, jeziora i inne zbiorniki wodne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
 - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dopuszcza się:
- 1) zmianę orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny wód i zieleni parkowej, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych,
 - 2) dopuszcza się likwidację zbiorników - rekultywację i zmianę przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiającą ich utrzymanie.
4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§21.1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDgp-1**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ulica główna ruchu przyspieszonego, 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, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju jednojezdniowym, o dwóch pasach ruchu,
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
- 5) obsługa terenów przyległych do ulicy może się odbywać wyłącznie poprzez skrzyżowania oraz oznaczone na rysunku planu miejsca włączeń terenów przyległych do tych ulic z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
- 6) zakazuje się wykonywania nowych, bezpośrednich połączeń terenów przyległych do ulicy,
- 7) połączenia poszczególnych terenów przyległych do ulicy podlegają uzgodnieniu z zarządcą drogi, który może nałożyć ograniczenia w dostępie do ulicy lub dokonać odstępstwa od zasad określonych w pkt 5 i 6.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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 dla terenu, o którym mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§22.1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ulica główna, 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, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3.

3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 3) umieszczenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej może nastąpić po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na warunkach określonych w decyzji,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 5) dopuszcza się połączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic zbiorczych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) budowa lub przebudowa zjazdu z drogi może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na warunkach określonych w stosownej decyzji.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§23.1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDz-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ulica zbiorcza, 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 dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym.

3. Ustala się dla terenu, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) w przypadku przebudowy należy przewidzieć co najmniej jednostronnie ścieżki rowerowe,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

- 4) umieszczenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej może nastąpić po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na warunkach określonych w decyzji,
 - 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - 6) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 7) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulicy zbiorczej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 8) budowa lub przebudowa zjazdu z drogi może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na warunkach określonych w stosownej decyzji.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
5. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§24.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI-1** do **KDI-4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ulica lokalna, 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, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDI-2**, **KDI-3** obowiązuje utrzymanie lub uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami **KDI-1**, **KDI-2**, ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) ustala się budowę co najmniej jednostronnie chodników,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 5) umieszczenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- 7) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDI-2**:
 - dopuszcza się utrzymanie lub zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obowiązuje lokalizacja punktu szczególnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDI-4** budowa lub przebudowa zjazdu z drogi może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na warunkach określonych w stosownej decyzji.

5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§25.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd-1** do **KDd-7**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ulica 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, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **KDd-2**, **KDd-4**, **KDd-5**, **KDd-6** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **KDd-6** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej i elementów małej architektury,
 - 5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§26.1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** do **KDW-3**, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe - ulica wewnętrzna, rozumiana jako ulica o parametrach jak dla ulic dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej,
 - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **KDW-1** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
 - 5) 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,
 - b) odstąpienie od jej realizacji.
4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§27.1. Ustala się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kp-1** do **Kp-4**, 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, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **Kp-2** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 4 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
 - 3) dopuszcza się nadbudowę kubatury (powyżej parteru) nad terenem ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kp-2** i włączenie funkcjonalne do przylegających terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW/U-1** lub **U-4**,
 - 4) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kp-4** dopuszcza się wyłącznie ruch pieszy.
4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§28.1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – linia kolejowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§29.1. Ustala się **teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) podstawowe - urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy granicy działki,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie może być wyższa niż 12m.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.
5. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§30. Następujące zmiany definicji, numeracji i nazw wyszczególnionych w uchwale wprowadzone przepisami odrębnymi lub umowami kompetencyjnymi nie wymagają przeprowadzenia procedury zmiany planu:

- 1) właściwości i nazwy organów administracji publicznej,
- 2) nazwy własne, takie jak nazwy placów i ulic,
- 3) numeracja dróg publicznych,
- 4) inne, nie wymienione w pkt 1-3.

§31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§32. 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.