

10

**Uchwała Nr L/439/06
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich**

z dnia 25 października 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie
dotyczącego terenu w rejonie Mokrych Łan**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z uchwałą Nr XV/181/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie Mokrych Łan, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Mokrych Łan.

2. Miejscowy plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje teren pomiędzy ulicą Toszecką, granicą parku na terenie Suchych Łan i granicą administracyjną miasta.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem planu.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,

2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, w tym usług oświaty (**o**), użyteczności publicznej (**u**), usług handlu (**h**);

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

5) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,

6) tereny gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,

7) tereny użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,

8) tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,

9) tereny zieleńców oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,

10) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

11) teren urządzeń komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KSs**,

12) tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:

a) ulic publicznych klasy głównej – **KDG**,

b) ulic publicznych klasy lokalnej – **KDL**,

c) ulic publicznych klasy dojazdowej – **KDD**,

d) ulic wewnętrznych – **KDW**, w tym osiedlowych (**o**) i dojazdowych (**d**),

15) teren ciągu pieszo - rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

§ 3.1. Na terenach, o których mowa w § 2, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, można:

1) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych;

2) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych, z uwzględnieniem odpowiednich warunków, określonych w tych przepisach;

3) lokalizować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z obiektami budowlanymi znajdującymi się na tych terenach, jeśli nie kolidują z przeznaczeniem terenu i zasadami jego zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych;

4) urządzać zieleń towarzyszącą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, szczególne warunki zagospodarowania terenów i – odpowiednio – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w przepisach szczegółowych w § 6 - 24, z uwzględnieniem zasad rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w § 25 i ogólnych zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, określonych w § 26, 27 i 28.

§ 4.1. Integralną częścią planu są:

1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu, jeśli z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, przy czym linie orientacyjne uściśla się na etapie projektu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i istniejących granic ewidencyjnych działek,

- 2) linie zabudowy,
- 3) kierunki głównej kalenicy dachów,
- 4) tereny komunikacji wewnętrznej.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe, oraz rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem usług technicznych i motoryzacyjnych;

2) **usługi techniczne** – usługi, blacharskie, lakiernicze, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie itp., wykonywane w warsztatach;

3) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym stacje paliw i myjnie samochodowe;

4) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej, tj. służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego, na obszarze którego się znajdują, w tym: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz oświaty, kultury i rekreacji - przedszkola, świetlice, kluby itp., place zabaw - z wykluczeniem lokali rozrywkowych, piwiarni i innych podobnie uciążliwych usług;

5) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;

6) **działalność uciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;

7) **działalność nieuciążliwa** – działalność bez przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **działalność niekolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, niewymagająca:

a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami, w których działalność jest prowadzona,

b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. placów składowych, wiat itp.),

c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach publicznych dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej, tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach publicznych o klasach wyższych niż dojazdowe;

8) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego, ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

9) **zakład rzemieślniczy** – mały zakład usługowy lub produkcyjny, zatrudniający do 10 osób, łącznie z właścicielem (mikroprzedsiębiorstwo);

10) **powierzchnia usługowa** - powierzchnia użytkowa w lokalu usługowym dostępna dla klientów;

11) **zielen towarzysząca** – zielen ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;

12) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy, mierzoną do zasadniczej ściany budynku lub - w przypadku ściany

nierównoległej do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;

13) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy, mierzoną do zasadniczej ściany budynku lub, w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej ulicy, do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;

14) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość frontu budynku mierzona wzdłuż zasadniczej ściany frontowej, bez części budynku cofniętych w stosunku do tej ściany o więcej niż 1m;

15) **rozbudowa** – w tym nadbudowa i odbudowa;

16) **działki sąsiednie** – działki budowlane przylegające do siebie granicami bocznymi oraz przylegające frontem do tej samej ulicy;

17) **wskaźnik intensywności zabudowy netto** – stosunek powierzchni ogólnej budynków, tj. powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu, pomniejszonej o powierzchnię jezdni wewnętrznych ulic osiedlowych.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy i zagospodarowania

§ 6.1. Wyznacza się **tereny działalności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU** i **2PU**, obejmujące tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej i składowej.

2. Tereny, o których mowa w ust.1, przeznacza się pod działalność produkcyjną, składową oraz usługi techniczne i motoryzacyjne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) produkcję roślinną (szklarnie),

b) inne usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową;

2) wyklucza się:

a) działalność uciążliwą,

b) produkcję zwierzęcą,

c) funkcję mieszkaniową;

3) na terenie 2PU wyklucza się wszelkie roboty i czynności mogące negatywnie oddziaływać na obszar źródłkowy znajdujący się na sąsiadującym terenie oznaczonym symbolem RZ.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z ulic KDL oraz - na teren 2PU – z drogi wewnętrznej dojazdowej KDWD;

2) dopuszcza się podziały terenów na odrębne nieruchomości dostępne bezpośrednio z ulic KDL lub z dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach tych terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od granic działki budowlanej i bezpieczeństwa pożarowego;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) w granicach terenów należy urządzić parkingi przyjmujące nie mniej niż 1 stanowisko/1,5 pracownika i 3 stanowiska/100m² powierzchni usługowej;

5) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 70,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 10;

6) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

7) na terenie 2PU w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy należy zachować istniejącą powierzchnię biologicznie czynną i utrzymywać istniejącą zieleni poprzez odpowiednią pielęgnację;

8) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

a) obiekty produkcyjne i składowe – do 10 m; dopuszcza się obiekty wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,

b) pozostałe budynki – do trzech kondygnacji nadziemnych.

§ 7.1. Wyznacza się **teren usług oświaty**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uo**, obejmujący teren istniejącej szkoły.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi oświaty z dopuszczeniem:

1) funkcji sportowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej,

2) funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie służbowego lokalu mieszkalnego wydzielonego w budynku o funkcji usługowej,

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdu istniejące z dopuszczeniem nowych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 4;

3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez istniejący budynek szkoły;

4) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie bez nadbudowy, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

5) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 50,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25.

§ 8.1. Wyznacza się **tereny usług użyteczności publicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2Uu**, obejmujące tereny planowanej zabudowy usługowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej z wykluczeniem:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,

b) funkcji mieszkaniowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdu bezpośrednio z planowanych ulic 2KDL;

2) dopuszcza się podziały terenów na odrębne nieruchomości dostępne w sposób określony w pkt 1, o szerokości frontu nie mniejszej niż 50 m i powierzchni nie mniejszej niż 0,25 ha; ograniczenie nie dotyczy podziałów, o których mowa w § 25 ust. 2 pkt 4;

3) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki – 50,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25;

4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

5) w granicach terenów należy urządzić:

a) parkingi ogólnodostępne przyjmując nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni usługowej;

b) parkingi dla pracowników przyjmując nie mniej niż 1 stanowisko/1,5 pracownika;

c) zieleni ozdobną pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchniach nieprzeznaczonych pod parkingi, dojścia i dojazdy,

6) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych;

7) możliwa lokalizacja obiektów małej architektury o funkcji estetycznej i użytkowej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.

§ 9.1. Wyznacza się nowy **teren usług handlu** oznaczony na rysunku planu symbolem **3Uh**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi handlu z dopuszczeniem handlu hurtowego. Wyklucza się funkcję mieszkaniową.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd bezpośrednio z ulicy 1 KDL;

2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 4;

3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

4) w granicach terenu należy urządzić:

a) parking przyjmując nie mniej niż 1 stanowisko/1,5 pracownika i 3 stanowiska/100 m² powierzchni usługowej;

b) zieleni ozdobną pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchniach nieprzeznaczonych pod parking, dojścia i dojazdy;

5) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 70,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 10;

6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;

7) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki itp.;

8) możliwa lokalizacja obiektów małej architektury o funkcji estetycznej i użytkowej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;

9) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny (samochodowy).

§ 10.1 Wyznacza się **teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem – uzupełniająco lub alternatywnie - zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdu bezpośrednio z planowanych ulic 2KDL;

2) zabudowę należy lokalizować w oparciu o koncepcję programowo – przestrzenną, obejmującą cały teren, o którym mowa w ust. 1 w powiązaniu z terenami sąsiadującymi, z zachowaniem ciągu pieszego oraz pasów zieleni towarzyszącej, określonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza zmianę szerokości pasów zieleni;

3) dopuszcza się podziały geodezyjne terenu na podstawie koncepcji, o której mowa w pkt 2, w której należy zapewnić dostępność komunikacyjną do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

5) w granicach terenu należy urządzić parkingi przyjmując nie mniej niż 1,5 stanowiska/1 mieszkanie;

6) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy netto 0,5 - 0,7

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 30;

7) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych;

8) możliwa lokalizacja obiektów małej architektury o funkcji użytkowej i estetycznej oraz terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, podnoszących standard zamieszkiwania, a także niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;

9) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolno stojących.

§ 11.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 6MN**, obejmujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w ciągach istniejących ulic.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą z dopuszczeniem:

1) działalności gospodarczej niekolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach 1MN, 2MN i 6MN - usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej oraz zakładów rzemieślniczych prowadzących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową - na działkach dostępnych bezpośrednio z ulic KDL;

3) na terenach 3MN - zakładów rzemieślniczych prowadzących działalność nieuciążliwą;

4) adaptacji istniejących obiektów działalności gospodarczej niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza terenem zakładu, określonych w przepisach odrębnych; przepisy § 26 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. Funkcję usługową, o której mowa w ust. 2 pkt 2, dopuszcza się na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub na wydzielonych działkach, tj. bez zabudowy mieszkaniowej.

4. Zakłady rzemieślnicze, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, dopuszcza się na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

5. Na terenach 3MN zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy na działki z istniejących ulic bezpośrednio lub przez pasy komunikacji wewnętrznej, określone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) na terenie 2MN dopuszcza się zabudowę w drugiej linii istniejącej zabudowy wyłącznie na działkach budowlanych mających dostęp do ulicy 1 KDL przez pasy komunikacji wewnętrznej lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (lokalizacja pasów komunikacji wewnętrznej na rysunku planu jest postulatywna, nieobowiązująca);

3) dla działek wydzielonych na terenie 6MN w sposób postulowany na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy, w tym zasady dotyczące wjazdów, jak dla terenów 5MN;

4) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w sposób zgodny lub zbliżony do określonego na rysunku planu, z uwzględnieniem warunków, o których mowa w pkt 1, 2 i 3;

5) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków, określonych w § 28;

6) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu, przy czym na terenie 2MN druga linia zabudowy dotyczy działek budowlanych wydzielonych w drugiej linii;

7) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z dopuszczeniem miejsc parkingowych dla klientów, o których mowa w pkt 7 i 8;

8) w granicach działek budowlanych z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi należy przewidzieć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych i zakładów rzemieślniczych - dodatkowo 1 - 3 miejsca dla klientów;

9) w granicach działek budowlanych z usługami na wydzielonych działkach należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych przyjmując 1 stanowisko/1,5 pracownika i 3 stanowiska 100 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 3;

10) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na działkach z zabudową wyłącznie mieszkaniową jednorodziną obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,
b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;

11) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na działkach z usługami, o których mowa w ust. 2 pkt 2, i zakładami rzemieślniczymi, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 40,
b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 30;

12) dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) szerokość elewacji frontowych - 10 - 15 m,

b) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością trzeciej kondygnacji użytkowej w poddaszu,

c) dachy dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° - 42°, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się dach płaski, jeśli taki dach ma budynek na działce sąsiedniej,

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 4 - 7 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

f) wysokość krawędzi głównej kalenicy 8 - 11 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) kierunek głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku kalenicy na rysunku planu - jak w budynku na działce sąsiedniej,

h) w przypadku budynków przylegających do siebie - obowiązuje jednakowa forma dachu dla obu budynków;

13) podane w pkt 11 zasady kształtowania zabudowy dotyczą nowej zabudowy oraz budynków rozbudowywanych - odpowiednio do zakresu planowanej rozbudowy;

14) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym do dwóch budynków towarzyszących - gospodarczego i garażowego - z następującymi warunkami:

a) wysokość - jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4 m,

b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub dach płaski.

15) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym jednego budynku warsztatowego na potrzeby zakładu rzemieślniczego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, z następującymi warunkami:

a) wysokość - jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 3,5 m,

b) poziom posadzki - do 45 cm nad poziomem terenu,

c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub dach płaski;

16) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

7. Przy remontach, przebudowie i rozbudowie oraz budowie nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi na działkach położonych przy ulicy Toszeckiej należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

8. Działalność gospodarczą związaną z emisją zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 12.1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN** obejmujący teren zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urbanistycznie zdefiniowany.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą z dopuszczeniem działalności gospodarczej niekolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdu na działki z istniejących ulic;

2) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w sposób zgodny lub zbliżony do określonego na rysunku planu, z uwzględnieniem warunku, o którym mowa w pkt 1;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

4) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;

5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, z dopuszczeniem miejsc parkingowych dla klientów, o których mowa w pkt 6;

6) w granicach działek budowlanych z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi należy przewidzieć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych – dodatkowo 1 - 2 miejsca dla klientów;

7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;

8) dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) szerokość elewacji frontowych – 9 – 12 m,

b) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością trzeciej kondygnacji użytkowej w poddaszu,

c) dachy dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° – 42°,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 4 – 7 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

e) wysokość krawędzi głównej kalenicy 8 - 11 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

f) kierunek głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu;

9) podane w pkt 8 zasady kształtowania zabudowy dotyczą nowej zabudowy oraz budynków rozbudowywanych – odpowiednio do zakresu rozbudowy;

10) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym do dwóch budynków towarzyszących – gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo - garażowego - z następującymi warunkami:

a) wysokość – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4 m,

b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub dach płaski;

11) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§13.1. Wyznacza się **tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **5MN**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem działalności gospodarczej niekolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdu na działki bezpośrednio z planowanych ulic;

2) dopuszcza się zabudowę w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) budynki w formie bliźniaczej i szeregowej, przylegające do siebie, należy realizować w oparciu o jeden projekt architektoniczny;

4) podział na działki zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem zmiany szerokości frontów działek odpowiednio do formy zabudowy:

a) 19 – 25 m – dla działek z zabudową w formie wolno stojącej,

b) 14 – 18 m – dla działek z zabudową w formie szeregowej i skrajnych segmentów zabudowy szeregowej,

c) 6 – 9 m – dla działek z zabudową w formie szeregowej;

5) obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, z dopuszczeniem miejsc parkingowych dla klientów, o których mowa w pkt 7;

7) w granicach działek budowlanych z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi należy przewidzieć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych – dodatkowo 1 - 2 miejsca dla klientów;

8) przy lokalizowaniu nowej zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;

9) przy lokalizowaniu nowej zabudowy szeregowej obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 40,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;

10) dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) szerokość elewacji frontowych budynków: - wolno stojących 9 – 12 m, - bliźniaczych 7 – 10 m, - szeregowych – 6 – 9 m;

b) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe,

c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° – 45°,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 4 – 5 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

e) wysokość krawędzi głównej kalenicy 8 - 9 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

f) kierunek głównej kalenicy dachu równoległe do elewacji frontowej budynku;

11) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo - garażowego - z następującymi warunkami:

- a) wysokość – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4 m,
- b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
- c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym;

12) dla ogrodzeń od strony ulic KDWi KDD ustala się:

- a) wysokość 1,20 m,
- b) wysokość podmurówki 0,3 m,
- c) powierzchnia pełna ogrodzenia, wliczając podmurówkę, nie może zajmować więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- d) bramy, furtki oraz części ażurowe ogrodzeń metalowe.

§ 14.1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** obejmujące tereny istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem:

1) hodowli zwierząt gospodarskich do 40 DJP - tylko w przypadku posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni gruntów ornych wystarczających do rolniczego zagospodarowania odchodów zwierzęcych;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) działalności gospodarczej niekolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

4) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej;

5) handlu hurtowego z wyłączeniem materiałów pyłących;

6) zakładów rzemieślniczych niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza terenem zakładu określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem działalności uciążliwej;

7) adaptacji istniejącej działalności gospodarczej, niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza terenem zakładu, określonych w przepisach odrębnych; przepisy § 26 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic;

2) dopuszcza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia nowych nieruchomości, wyłącznie dostępnych bezpośrednio z istniejących ulic, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od granicy działki i bezpieczeństwa pożarowego; wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii zabudowy;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) dla nowej zabudowy obowiązuje istniejąca linia zabudowy;

5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z dopuszczeniem miejsc parkingowych dla klientów, o których mowa w pkt 6;

6) w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową należy przewidzieć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych i zakładów rzemieślniczych – dodatkowo 2 - 3 miejsca dla klientów;

7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 50,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25;

8) forma architektoniczna nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych powinna być dostosowana do formy zabudowy istniejącej, w szczególności:

a) wysokość jedna lub dwie kondygnacje nadziemne i poddasze, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

b) rzut prostokątny,

c) szerokość elewacji frontowych szczytowych 8 -12 m, połaciowych 12 - 18 m,

d) dach wysoki, dwuspadowy lub czterospadowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 40 - 45°, z główną kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,

e) usytuowanie budynku w stosunku do frontu działki – elewacją szczytową lub połaciową – odpowiednio do szerokości frontu działki,

f) poziom parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami zajmującymi nie więcej niż 1/3 długości połaci dachowych,

9) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym do dwóch budynków towarzyszących – gospodarczego i garażu, z następującymi warunkami:

a) wysokość – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4 m,

b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

10) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub dach płaski.

11) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 15.1. Wyznacza się **tereny zieleni**, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, obejmujące zieleńce w rozwidleniach ulic.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na zieleń o funkcji ozdobnej, niekolidującej z potrzebami ruchu w zakresie widoczności.

§ 16.1. Wyznacza się **tereny ogrodów i sadów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RO**, obejmujące tereny istniejących ogrodów i użytków rolnych na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod gruntowe uprawy sadowniczo - ogrodnicze z dopuszczeniem:

1) upraw szklarniowych i pod folią;

2) budowy budynków gospodarczych oraz altan i wiat niewymagających pozwolenia na budowę.

§ 17.1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ** obejmujące grunty rolne, w tym:

1) **R** - głównie upraw polowych,

2) **RZ** - głównie trwałych użytków zielonych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy,

b) likwidacji oraz przykrywania oraz obudowywania istniejących cieków wodnych;

- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) budowę i przebudowę niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) budowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) na terenach RZ – budowę zbiorników wodnych w naturalnych obniżeniach, bez istotnych przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;
 - 3) na terenach RZ dopuszczone w pkt 2 przedsięwzięcia nie mogą naruszać istniejących cieków wodnych oraz zbiorowisk roślinnych im towarzyszących, w szczególności siedliska, o którym mowa w § 27 ust. 1, oraz obszaru źródłiskowego, o którym mowa w § 27 ust. 2;
 - 4) rezerwuje się pas terenu szerokości 12 m pod przyszłą budowę drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące istniejące zbiorniki wodne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

3. Wyklucza się roboty i czynności mogące negatywnie oddziaływać na środowisko wodne oraz zbiorowiska roślinne tworzące otulinę zbiorników.

§ 19.1. Wyznacza się **teren usług motoryzacyjnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KSs**, obejmujący teren istniejącej stacji paliw z przyległym terenem niezabudowanym.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod usługi motoryzacyjne odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej, oraz stację paliw pod warunkiem, o którym mowa w ust. 3 pkt 7.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy istniejące;
- 2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia nowych nieruchomości;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska określonych w § 26 ust. 2;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 75,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 10;
- 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń komunikacji samochodowej, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 6) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
- 7) zbiorniki paliw płynnych powinny być wykonane w sposób zapewniający pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

Rozdział 2

Zasady rozwoju sieci drogowej i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 20.1. Wyznacza się **ulicę klasy głównej** (ul. Toszecka), oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG (KDZ)**.

2. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, ustala się warunki:
- szerokość pasa - istniejąca;
 - szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

możliwe urządzenie ścieżek rowerowych.

§ 21.1. Wyznacza się **ulice klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**, w tym:

- 1) 1KDL – ulice: Ujazdowska, Świerzego, Brzezińska;
 - 2) 2KDL – ulice projektowane.
2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się warunki:
- 1) szerokość pasów drogowych:
 - a) 1KDL – istniejące z zaleceniem poszerzenia w miejscach przewężeń do szerokości co najmniej 10 m,
 - b) 2KDL – 12 - 15 m;
 - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zalecane urządzenie ścieżek rowerowych.
3. Dopuszcza się etapową budowę ulic 2KDL.

§ 22.1. Wyznacza się **ulice klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **KDD**.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki:
- 1) szerokość pasów drogowych min. 10 m;
 - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.1. W uzupełnieniu sieci ulic publicznych wyznacza drogi wewnętrzne, w tym:

- 1) **ulice osiedlowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWo**:
 - a) 1 KDWo, 2KDWo – w ciągach dróg istniejących,
 - b) 3 KDWo – ulice projektowane;
 - 2) **drogi dojazdowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWd** – w ciągach dróg istniejących;
 - 3) **ciąg pieszo - rowerowy** oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się warunki:
- 1) szerokość pasów drogowych 6 - 10 m;
 - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) drogi o szerokości mniejszej niż 8 m zaleca się budować w formie ciągów pieszojezdnych, tj. jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego różnicować kolorem i fakturą nawierzchni.
3. Ulica 2KDWo, do czasu wybudowania planowanego powyżej odcinka ulicy 2KDL, pozostaje ulicą klasy dojazdowej z włączeniem do ulicy Brzezińskiej.

§ 24.1. Dla ulic ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji w pasach drogowych nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 1;
 - 2) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
 - 3) wykonywanie przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów, o których mowa w pkt 2, wymaga zgody zarządcy drogi;
 - 4) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.);
- przy czym wyżej określone zasady dotyczą pasów drogowych w planowanych liniach rozgraniczających ulic.

Należy chronić istniejące w pasach ulic i dróg zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość. Dopuszcza się wycinki drzew uzasadnione bezpieczeństwem ruchu i złym stanem drzew.

§ 25.1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową dla celów bytowych i grzewczych, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych sieci, o których mowa w ust. 1:

1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy sieci należy lokalizować w pasach drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

2) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 1 w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości;

4) tereny lokalizacji stacji transformatorowych i przepompowni ścieków mogą być wydzielane geodezyjnie pod warunkiem dostępu do drogi publicznej;

5) na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację stacji telefonii komórkowej.

3. Zaopatrzenie w energię ciepłą – na terenie planowanej zabudowy wielorodzinnej - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub jednego, własnego źródła, na terenie 5MN – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub źródeł indywidualnych, na pozostałych terenach - ze źródeł indywidualnych.

4. Składowanie odpadów:
komunalnych – do kontenerów z zaleceniem segregacji odpadów i wywóz na komunalne składowisko odpadów;

przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo- brazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 26.1. Istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących spowodować trwałe zanieczyszczenie wód podziemnych, powierzchniowych oraz gruntów.

3. W nowych oraz przebudowywanych budynkach należy stosować urządzenia grzewcze niezanieczyszczające powietrza, tj. na paliwa płynne lub gazowe, niskoemisyjne urządzenia na paliwa stałe lub urządzenia elektryczne.

4. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują przepisy odrębne, odpowiednio:

1) dla terenów 4 i 5 MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów 1, 2, 3MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;

3) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej;

4) dla terenu MW – jak dla zabudowy wielorodzinnej;

5) dla terenów 1Uo – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży.

§ 27.1. Siedlisko przyrodnicze - łęg wierzbowy *Salicetum* albo - *fragilis*, zaznaczony na rysunku planu, podlega ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. W celu ochrony walorów przyrody nieożywionej i ożywionej, zaleca się objęcie ochroną - w postaci stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej lub użytku ekologicznego - obszaru źródłiskowego w granicach określonych na rysunku planu.

§ 28.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome:

1) domy przy ulicy Świerzego nr 1, 16, 34 (ob. przedszkole);

2) stanowisko archeologiczne zlokalizowane na rysunku planu.

3. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską ustala się następujące zasady ochrony:

1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;

2) dopuszcza się odstępstwa od warunków, określonych w pkt 1, jeśli ich zakres jest zgodny z zaleceniami konserwatorskimi przedstawionymi przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na wniosek inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla zabytków archeologicznych obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 29.1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów z dopuszczeniem remontów istniejących obiektów budowlanych o funkcji niezgodnej z ustaleniami planu.

§ 30. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości ustalonej dla terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- U – **30%**,

- MN, RM, MW – **20%**,

- tereny oznaczone pozostałymi symbolami – **0%**.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelca Opolskich.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Gerhard Bartodziej