

1531

**Uchwała Nr XXXV/318/05
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich**

z dnia 1 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ulicy Szpitalnej

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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz w związku z uchwałą Nr XV/174/03 z dnia 26 listopada 2003 r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ulicy Szpitalnej, Rada Miejska po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelce Opolskie uchwała, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ulicy Szpitalnej, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony, na mapie w skali 1: 1000.

2. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1 oraz będący integralną częścią uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,

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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **plan** - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) **rysunek planu** - rysunek na mapie w skali 1:1000,

3) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,

4) **przeznaczenie podstawowe** - funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego,

5) **przeznaczenie dopuszczalne** - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,

6) **warunkowa linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny dróg wewnętrznych lub ciągów pieszych, których realizacja uzależniona jest od sposobu dokonania podziału terenu,

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1m,

8) **mieszkanie** - zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mający odrębne wejście, wydzielonymi stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki dla stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,

9) **mieszkanie towarzyszące** - mieszkanie, o którym mowa w pkt 9, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, w tym mieszkania przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów usługowych, rzemieślniczych i produkcyjnych oraz pracowników służby zdrowia, nauki i oświaty,

10) **usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym** - usługi komercyjne obsługujące zespół zabudowy, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej,

11) **zieleni** - urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawnikami, kwietnikami, żywopłotami, krzewami i drzewami,

12) **powierzchnia biologicznie czynna** - powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,

13) **urządzenia towarzyszące** - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

14) **wskaźnik zabudowy działki** - wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,

15) **wskaźnik intensywności zabudowy** - wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,

16) **przepisy odrębne** - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

17) **pojazdy specjalne** - pojazdy uprzywilejowane w rozumieniu przepisów odrębnych, pojazdy służb komunalnych, wozy asenizacyjne oraz pojazdy służące wywozowi odpadów,

18) **strefa ochronna** - obszar, w którym występują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, ustalony w celu zapewnienia minimalnych odległości pomiędzy zabudową a obiektami infrastruktury technicznej a także w celu zapewnienia ochrony sanitarnej.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ściśle określone,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - warunkowe,
 - d) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) miejsca obowiązujących włączeń do zewnętrznego układu komunikacji kołowej lub pieszej,
 - 3) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) symbole określające tereny komunikacji kołowej,
 - b) odcinek drogi zbiorczej wymagający poszerzenia,
 - c) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - d) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną,
 - e) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną,
 - f) gazociąg średniego ciśnienia,
 - 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - teren, na którym obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką w układzie szpalerowym,
 - 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych.
 - b) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
 - c) stanowiska archeologiczne - archiwalne,
 - d) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
 - 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - obszary warunkowego rozwoju.

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

- 1) proponowany podział geodezyjny,
- 2) przykładowa lokalizacja zabudowy,
- 3) strefa lokalizacji zbiornika małej retencji.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

Dział II Ustalenia ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi,

2) **tereny zabudowy mieszanej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1 oraz usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 2 pkt 10, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,

3) **tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi (terenami zielonymi),

4) **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolno stojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa,

5) **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi i sportowymi,

6) **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, przez co rozumie się obiekty oraz urządzenia terenowe służące uprawianiu sportu i rekreacji,

7) **tereny usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**, przez co rozumie się obiekty oraz urządzenia terenowe służące turystyce i rekreacji, takie jak pola biwakowe, hotele, campingi oraz boiska, obiekty gastronomiczne i ławiska komercyjne wraz z terenami zieleni urządzonej i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

8) **tereny obiektów produkcyjnych**, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolno stojące lub lokale będące częścią innego budynku przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych komercyjnych, o których mowa w pkt 4 oraz handlu hurtowego, produkcji, transportu, spedycji, składów i magazynów, obsługi komunikacji kołowej - w tym stacji paliw, pod warunkiem zachowania zasad ochrony, o których mowa w § 6,

9) **tereny zieleni parkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni, w ramach których przeważa obszarowo zieleń wysoka,

10) **tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny oraz obiekty służące do chowania zmarłych, zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami,

11) **tereny ogrodów działkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty gospodarcze z nimi związane, służące do prowadzenia upraw ogrodniczych,

12) **tereny użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**, przez co rozumie się nieurządzone tereny zieleni, stanowiące część ekosystemu wodno - łąkowego, z ciągami i kępami zadrzewień i zakrzewień, a także strefę wolną od zabudowy, stanowiącą zabezpieczenie przed negatywnym wpływem linii kolejowej na środowisko,

13) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się jeziki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,

14) **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi indeksami:

- a) **KDgp** - dla drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- b) **KDg** - dla drogi głównej,
- c) **KDz** - dla dróg zbiorczych,
- d) **KDL** - dla dróg lokalnych,
- e) **KDd** - dla dróg dojazdowych,

15) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw**, przez co rozumie się drogi o parametrach dróg dojazdowych, realizowane ze środków niepublicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej,

16) **tereny ciągów pieszo - jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz ze znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu ścieżkami rowerowymi, zielenią, urządzeniami technicznymi i obiektami małej architektury,

17) **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**, przez co rozumie się tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu kolejowego, zaplecze technologiczne wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

18) **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,

2) na terenach zainwestowanych formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zaliczanej do przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wyso-

kości ogrodzenia, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie ustalają inaczej.

2. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 2) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
- 3) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 4) elementów reklamowych i informacyjnych,
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:

1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,

2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

3) lokalizacji otwartych placów składowych - wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,

4) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,

5) ustalania służebności drogowej działek niebędących drogami,

6) wydziałania działek niemających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy,

7) grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w następujących odległościach:

1) 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych i lokalnych,

2) 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,

3) 10 - 13 m od linii rozgraniczającej teren drogi głównej i drogi głównej ruchu przyspieszonego,

4) 20 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym budynki mieszkalne należy sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonych w przepisach odrębnych,

5) w pozostałych przypadkach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, nie mniej niż:

- a) 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,
- b) 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej i wojewódzkiej,
- c) 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,

6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, niespełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) dopuszcza się ich remont,

b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie.

5. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 33.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na gra-

nicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania,

2) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich związanych z produkcją zwierzęcą, takich jak chlewnie, obory, kurniki,

3) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,

4) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczanej pod objekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,

5) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

6) wyznacza się tereny w ramach innego przeznaczenia podstawowego, których obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie oznaczeniem na rysunku planu,

7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 "Opole - Zawadzkie" oraz GZWP nr 335 "Strzelce Opolskie - Krapkowice"; w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,

8) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu na poziomie nie wyższym niż określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **MN, MU, MW** - jak pod zabudowę mieszkaniową,

b) **UP 1, UP2, UP3** - jak pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz dla zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej,

9) na terenach planowanych zbiorników wodnych, lokalizowanych w ramach innego przeznaczenia podstawowego, należy zapewnić racjonalne retencjonowanie wód oraz sterowanie przepływami wody, w sposób zabezpieczający zbiorniki przed wysychaniem lub przelaniem.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Ustala się obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków architektury budownictwa: kościół cmentarny pod wezwaniem Św. Barbary; nr rejestru 97/54; na wszelkie prace przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

2. Ustala się następujące objekty zabytkowe, wpisane do ewidencji zabytków architektury i budownictwa:

1) domy mieszkalne przy ul. 1 Maja nr 2, 6, 7, 9, 17, 27, 29, 33,

2) szpital miejski,

3) kąpielisko miejskie.

3. Ochrona konserwatorska obiektów, o których mowa w ust. 2, polega na zachowaniu założenia przestrzennego, bryły i elewacji oraz wyglądu zewnętrznego; remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany funkcji obiektów, wpisanych do ewidencji zabytków, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Wyznacza się historyczną dominantę przestrzennie - urbanistyczną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęte ochroną ekspozycji; przy lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w sąsiedztwie dominant należy uwzględniać osie widokowe eksponujące te objekty.

5. Wyznacza się archiwalne stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) nr 17 - punkt osadniczy; średniowiecze,

2) nr 18 - cmentarzysko średniowieczne.

6. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne, prowadzone w granicach stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.

§ 8.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "**OW**" - obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, ustala się wymóg uzyskania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim,

2) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,

3) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

2. Z uwagi na możliwość wystąpienia, na terenie objętym planem, reliktów archeologicznych poza strefą "OW" i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi, inwestor zobowiązany jest powiadomić właściwe Służby Ochrony Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac z 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji obszarów przestrzeni publicznych:

1) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDgp**,

2) droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDg**,

3) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDz**,

4) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,

5) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,

6) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx**,

7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,

8) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,

9) tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**,

10) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nośników reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych i zieleni należy uzgadniać z zarządcą drogi,

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** i **ZC** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,

3) na terenach wymienionych w pkt 2 zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych oraz nośników reklamowych,

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** oraz **US** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, nośników reklamowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

Dział III **Ustalenia szczegółowe**

Rozdział 1 **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 - MN13**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

3) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe lub parter i dwa piętra,

3) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, nie może przekraczać 10 m,

4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,

5) należy stosować dachy strome, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, zawierającym się w przedziale od 35° do 55°,

6) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

7) na terenach oznaczonych symbolami **MN7, MN8, MN9** wyznacza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obszary warunkowego rozwoju, o których mowa w § 28,

8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

a) dla zabudowy wolno stojącej - 20%,

b) dla zabudowy bliźniaczej - 25%,

9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

a) dla zabudowy wolno stojącej - 35%,

b) dla zabudowy bliźniaczej - 40%.

§ 11.1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1 - MU6**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania - ustala się przeznaczenie co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe lub parter i dwa piętra,

2) wysokość zabudowy usługowej wolno stojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 12 m,

4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1 i MU2** znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wobec których należy stosować zasady ochrony określone w § 7 ust. 2 i 3,

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%, przy czym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1, MU5, MU6** - wskaźnik zabudowy działki wynosi 45%,

7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 45%, przy czym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1, MU5, MU6** - maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 55%.

§ 12.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 - MW3**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

2) dopuszcza się przekształcenia obiektów mieszkaniowych w całości na usługowe, w rozumieniu § 4 pkt 4, w przypadku całkowitej likwidacji funkcji mieszkaniowej,

3) ustala się przeznaczenie co najmniej 15% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

4) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć pięciu kondygnacji nadziemnych, to jest parter i 4 piętra lub parter, 3 piętra i poddasze użytkowe,

3) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 18 m,

4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 3 i 4, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,

5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 45%.

§ 13.1. Ustala się tereny usług, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 - U7**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,

b) usług publicznych,
2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 15 m,

3) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,

4) na terenie oznaczonym symbolem U4, podział nieruchomości bądź sytuowanie obiektów budowlanych należy poprzedzić wydzieleniem gruntu pod lokalizację drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 6,

5) na terenie oznaczonym symbolem U7 ustala się, co następuje:

a) obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsce włączenia do zewnętrznego układu komunikacji - ciągu pieszego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) dopuszcza się lokalizację stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony, o których mowa w § 6,

d) zakazuje się lokalizacji usług hotelarstwa, sportu i rekreacji oraz rozrywki.

§ 14.1. Ustala się tereny usług publicznych, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolami UP1 - UP4.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) innych usług uzupełniających, pod warunkiem niepowodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) urządzeń sportu i rekreacji,

2) ustala się przeznaczenie co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 15 m,

3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urzędzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolami US1 - US2.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację innych usług uzupełniających, pod warunkiem niepowodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,

2) ustala się przeznaczenie, co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,

2) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

3) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urzędzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym, co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US1 należy:

a) utrzymywać i konserwować istniejący park leśny, a powstałe ubytki uzupełniać zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

b) zlokalizować parkingi w ilości dostosowanej do sposobu użytkowania terenu, w ilościach nie mniejszych niż określone w § 33 uchwały.

§ 16.1. Ustala się tereny usług turystycznych, o których mowa w § 4 pkt 7, oznaczone na rysunku planu symbolem UT.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) innych usług uzupełniających, pod warunkiem niepowodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony określonymi w § 6 pkt 10,

d) parkingów terenowych, stanowiących nie więcej niż 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,

2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

3) dopuszcza się zadrzewienie terenu oraz zmiany kształtowania terenu w celu poprawy warunków krajobrazowych.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, wynosi nie więcej niż 15 m,

3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków w urzędzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) należy zachować pas terenu szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podtorza nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługującej linię kolejową,

6) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych jedynie na warunkach zapewniających ochronę podtorza kolejowego przed deformacją,

7) zakazuje się lokalizacji stawów nadpoziomowych,

8) zakazuje się lokalizacji przejść pieszych i ścieżek rowerowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego; chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż terenów kolejowych winny posiadać przegrodę pionową zapobiegającą niekontrolowanym wtargnięciom na teren kolejowy,

9) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość nie przekracza 10 m.

§ 17.1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o których mowa w § 4 pkt 8, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w rozumieniu § 4 pkt 4,

2) zakazuje się lokalizowania mieszkań,

3) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 15 m,

3) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,

4) obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 18.1. Ustala się tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1 - ZP5**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację:

1) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

2) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,

3) parkingów terenowych, stanowiących nie więcej niż 10 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających.

3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady urządzania terenu:

1) należy utrzymywać i konserwować zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP2** dopuszcza się rozbudowę istniejącego zbiornika wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony określonymi w § 6 pkt 9,

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP4** dopuszcza się zachowanie istniejącego parkingu bez prawa rozbudowy.

§ 19.1. Ustala się tereny cmentarza, o których mowa w § 4 pkt 10, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**:

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

2) w granicach terenu znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wobec którego należy stosować zasady ochrony określone w § 7 ust.1.

§ 20.1. Ustala się tereny ogrodów działkowych, o których mowa w § 4 pkt 11, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu w całości lub w części na zieleń parkową, w rozumieniu § 4 pkt 8,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dróg i przejść pieszych,

b) parkingów terenowych, stanowiących nie więcej niż 15 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,

c) obiektów budowlanych, związanych z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość obiektów, nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

2) należy stosować dachy strome kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę.

§ 21.1. Ustala się tereny użytków zielonych, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się:

1) zarządzenie terenu oraz zmiany ukształtowania terenu w celu poprawy warunków krajobrazowych, akustycznych i powietrza dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,

2) lokalizowanie dróg i przejść pieszych, urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych.

3. Ustala się następujące zasady urządzania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej:

1) należy zachować pas terenu szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podtorza nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługującej linię kolejową,

2) obowiązuje zakaz wykorzystania kolejowej drogi technologicznej dla potrzeb dojazdu do pól i innych funkcji gospodarczych,

3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych jedynie na warunkach zapewniających ochronę podtorza kolejowego przed deformacją,

4) zakazuje się lokalizacji stawów nadpoziomowych,

5) drogi dojazdowe należy sytuować z zachowaniem widoczności na przejazdach kolejowych, bez względu na kategorię przejazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach zlokalizowanych w sąsiedztwie jednopoziomowych przejazdów drogowo - kolejowych, przeznaczyć obszar widoczności wyłączony z zabudowy (w tym ogrodzeń) oraz zieleni wysokiej, upraw polowych wysokich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) zakazuje się lokalizacji przejść pieszych i ścieżek rowerowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego; chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż terenów kolejowych winny posiadać przegrodę pionową zapobiegającą niekontrolowanym wtargnięciom na teren kolejowy,

7) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość nie przekracza 10 m.

§ 22.1. Ustala się tereny wód śródlądowych, o których mowa w § 4 pkt 13, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady zarządzania terenem:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
- 2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie,
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zbiornika wodnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 23.1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny podlegające ochronie:

- 1) obszar położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 oraz GZWP nr 335,
- 2) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków,
- 3) obszary stanowisk archeologicznych,
- 4) obszar położony w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej.

2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:

- 1) w § 6 uchwały dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 oraz GZWP nr 335,
- 2) w § 7 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
- 3) w § 7 uchwały dla stanowisk archeologicznych,
- 4) w § 8 uchwały dla strefy ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 24. Ustala się, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US i UT**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m²,
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m².

§ 25.1. Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 24 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:

- 1) są zainwestowane kubaturowo,
- 2) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

2. W odniesieniu do terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują odległości w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych.

3. W przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w § 24, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni, określonej w § 24.

§ 26. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 27. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5,
- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 23,
- 3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 35 pkt 2 i 3 oraz § 41 pkt 4.

§ 28. Ustala się obszary warunkowego rozwoju, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na których:

- 1) scalanie i podziały nieruchomości należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w § 24,
- 2) warunkiem dokonania podziału nieruchomości jest wydzielenie gruntu pod lokalizację drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną,
- 3) należy przewidzieć miejsce na sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dostępu do tych urządzeń wszystkim właścicielom działek, na zasadach określonych w § 34.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29.1. Ustala się tereny dróg publicznych, o których mowa w § 4 pkt 14, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**:

- 1) wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 94 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDgp nr 94**, o szerokości zgodnej z lokalnymi - istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) wyznacza się teren drogi głównej:

a) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg1 nr 409**, o szerokości zgodnej z lokalnymi - istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg2 i KDg3**, o minimalnej szerokości 25 m z dopuszczeniem szerokości zgodnej z lokalnymi - istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, jednocześnie dla drogi **KDg3** na odcinku oznaczonym na rysunku planu należy przeprowadzić wykup przyległego pasa terenu oraz usunąć istniejące obiekty gospodarcze w celu jej poszerzenia,

3) wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

a) w ciągu ul. Strzelców Bytomskich oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz1**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) w ciągu drogi powiatowej nr 2274 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz2** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m z dopuszczeniem szerokości zgodnej z lokalnymi - istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

4) wyznacza się teren dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1, KDL2** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

5) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1 - KDd4** oraz **KDd6 - KDd10** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

6) wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDd5** zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:

a) należy wykonać bezpośrednie połączenie dróg oznaczonych symbolami **KDd4 i KDd6**,

b) należy urządzić ogólnodostępny plac z wyznaczonymi miejscami postojowymi, zielenią i małą architekturą,

c) dopuszcza się lokalizowanie wjazdów na przyległe tereny.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2, obowiązuje zakaz lokalizowania nowych bezpośrednich wjazdów na posesje.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady urządzania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

b) miejsc parkingowych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

2) należy uwzględnić lokalizację obustronnych chodników o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych.

§ 30. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o których mowa w § 4 pkt 15, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw1, KDw2**, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zapewniającej dostęp do wydzielonych nieruchomości, przy czym:

1) realizacja drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDw1** jest obowiązująca, przy czym należy zapewnić obsługę wszystkich nieruchomości przylegających do tej drogi, zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami MN9, MN10, MN11,

2) realizacja drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDw2** jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości zgodnie z proponowanymi w planie liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,

3) realizacja i włączenie drogi wewnętrznej **KDw2** do dróg publicznych nastąpi po uprzednim wykonaniu odcinka drogi

dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **KDd 6**, mającego połączenie z istniejącą drogą publiczną,

4) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku planu - zgodnego z warunkami podziału nieruchomości określonymi w uchwale, dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 2 i 3 - przy zachowaniu miejsc włączeń do zewnętrznego układu komunikacyjnego - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) odstąpienie od jej realizacji.

§ 31.1. Ustala się tereny ciągów pieszych, o których mowa w § 4 pkt 16, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx1 - Kx6**, o szerokości zgodnej z lokalnymi - istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady urządzania terenu:

1) dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych,

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **Kx1** dopuszcza się dojazdy do przyległych posesji, poprzez połączenie z drogą dojazdową oznaczoną symbolem **KD1**.

§ 32.1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, o których mowa w § 4 pkt 17, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**:

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące warunki, zasady i standardy urządzania terenu:

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) w przypadku modernizacji linii kolejowej nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość przejść ekologicznych, o szerokościach umożliwiających migrację zwierząt oraz grawitacyjny wpływ powietrza,

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą kolei.

§ 33. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej,

4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.

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

1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych,

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 granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,

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 i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,

7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 35.1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem E1 - E4,

2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV, wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,

3) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV, wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,

4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze ograniczonego użytkowania sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia,

6) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

2. Ustala się dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem E1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,

3) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 15 m,

4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów.

§ 36. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się obowiązek rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych "Nowa Wieś Strzelecka - Kosice",

3) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 37. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji ciśnieniowo - grawitacyjnej w systemie rozdzielczym,

2) ścieki odprowadzane będą docelowo do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez istniejące kolektory kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowane w ulicach: Opolskiej, Szpitalnej, 1-go Maja, Gogolińskiej i Powstańców Śląskich,

3) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

§ 38. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,

2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych czynnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej w systemie grawitacyjno - ciśnieniowym,

3) wody opadowe z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i P należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawieszin ogólnych oraz substancji ropopochodnych, do wartościach zgodnych z przepisami odrębnymi,

4) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe 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,

5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

§ 39. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

1) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:

a) umożliwić segregację odpadów,

b) osłonić murem o wysokości co najmniej 1,5 m,

3) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko 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.

§ 40. Ustala się następujące zasady ogrzewania:

1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:

a) systemem grzewczym z miejskiej 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,

3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

§ 41. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w gaz**:

1) ustala się docelowo obowiązek budowy sieci gazowej średniego ciśnienia, w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową, o ile zaistnieją warunki techniczne i ekonomiczne,

2) gazyfikacja terenu powinna wynikać z opracowanej koncepcji technicznej; opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji i uzyskanie optymalnych wyników ekonomicznych,

3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) wobec istniejących gazociągów średniego i niskiego ciśnienia ustala się obowiązek zachowania odległości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej:

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U** i **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 na środowisko.

Dział IV
Przepisy końcowe

Rozdział 1

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 43. Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,

2) lokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 2 uchwały.

Rozdział 2
Stawki procentowe

§ 44. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla Gminy Strzelce Opolskie przy zbyciu nieruchomości, dla następujących, planowanych funkcji planu:

a) tereny oznaczone symbolem MN, MW - **10%**,

b) tereny oznaczone symbolem MU - **20%**,

c) tereny oznaczone symbolem U, P - **30%**,

c) tereny pozostałych funkcji planu - **0 %**.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 45. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U7, ZP4 i KDd8 tracą moc ustalenia uchwały Nr X/139/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Sosnowej w Strzelcach Opolskich.

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

§ 47. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Gerhard Bartodziej

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXV/318/05
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 1 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Podstawa prawna:

art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

2. Rozstrzygnięcie:

1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ulicy Szpitalnej, został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:
a) w terminie od 22 września 2004 r. do 12 października 2004 r.,

b) w terminie od 3 stycznia do 24 stycznia 2005 r.,

2) uwagi i wnioski można było składać:

a) w trakcie pierwszego wyłożenia w terminie do 26 października 2004 r.,

b) w trakcie drugiego wyłożenia w terminie do 7 lutego 2005 r.

3) dyskusja publiczna została przeprowadzona:

a) w trakcie pierwszego wyłożenia w dniu 23 września 2004 r.,

b) w trakcie drugiego wyłożenia w dniu 14 stycznia 2005 r.,

4) w wyniku pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu, jak również publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi złożone przez:

a) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, z siedzibą przy ul. Piastowskiej 14 w Opolu w sprawie uznania za obiekty zabytkowe i objęcie ochroną konserwatorską szpitala miejskiego oraz kąpieliska miejskiego, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP2 oraz US1;

- uwaga została rozpatrzona pozytywnie; wprowadzenie uwagi nie powoduje konieczności ponowienia procedury,

b) Serwis Ogumienia E. i J. Goczoł, z siedzibą przy ul.1-go Maja 35a w Strzelcach Opolskich w sprawie ujęcia w planie stacji obsługi samochodów oraz podwyższenia istniejącego magazynu o 1 piętro na działce nr 320/11 przy ul. 1-go Maja 35a (róg Szpitalnej), zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P;

- uwaga została rozpatrzona pozytywnie; wprowadzenie uwagi nie powoduje konieczności ponowienia procedury,

c) Bronisława Syposz, w sprawie

- poszerzenia wjazdu w ul. Piękną drogi KDd2 (Dz. nr: 269/2)

- uwaga została rozpatrzona negatywnie;

- zmiany przebiegu drogi KDd3 (Dz. nr: 269/1) - uwaga została rozpatrzona pozytywnie; wprowadzenie uwagi powoduje konieczność ponowienia procedury,

d) Zygrydę Kalka, w sprawie pozostawienie działki nr 268/2 w użytkowaniu dotychczasowym - rolnym, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN7, kDd3;

- uwaga została rozpatrzona pozytywnie; wprowadzenie uwagi nie powoduje konieczności ponowienia procedury,

e) Hildegardę Kampe, w sprawie niewyrażenia zgody na poszerzenie drogi przy posesji (Dz. nr: 271/9) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd2;

- uwaga została rozpatrzona negatywnie, nie stwierdzono konieczności ponowienia procedury,

f) sprzeciw wobec likwidacji ogródków działkowych (Dz. nr 317/12) zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN 15, MU7, złożony przez następujące instytucje i osoby fizyczne:

-Polski Związek Działkowców, Zarząd Pracowniczego Ogrodu Działkowego skr.poczt. Strzelce Opolskie 61,
-Polski Związek Działkowców, Wojewódzki Zarząd, ul. Solskiego 15 w Opolu,
-Katarzyna Raszka,
-Działkowicze Pracowniczego Ogrodu im. 40-Lecia przy ul. Szpitalnej,
-Józef Wiecheć,
-Halina Gronowska, Edmund Gronowski,
-Zajac Grażyna,
-Koper Stanisław i Hildegarda,
-Łazik Czesław.

Uwaga została rozpatrzona pozytywnie, jednakże w związku z faktem likwidacji znacznych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a co za tym idzie istotnymi zmianami projektowanego zagospodarowania przestrzeni w tym rejonie, uwzględnienie uwagi spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

5) w wyniku drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu jak również publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi złożone przez:

a) Hildegardę Kampe, w sprawie niewyrażenia zgody na przebieg dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd2, kDd3, kDd4 oraz lokalizację terenu pod teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem E2, w granicach działki nr 271/3;

- uwaga została rozpatrzona pozytywnie - przebieg dróg zmieniono w porozumieniu ze składającą uwagę oraz właścicielami przyległych gruntów; teren urządzeń elektroenergetycznych został przeniesiony na obszar działki będącej własnością gminy (nr ewid. 274/1),

b) Bronisława Syposz, w sprawie poszerzenia wjazdu w ul. Piękną drogi KDd2 (Dz. nr: 269/2), zaniechanie rozbudowy wjazdu z ul. Wilkowskiego w ul. Piękną;

- uwaga została rozpatrzona negatywnie.
Negatywne rozpatrzenie wyżej wymienionej uwagi motywuje się w sposób następujący:

- nie można zrezygnować z istniejącego poszerzenia stanowiącego trójkąt widoczności, uwidocznionego w obowiązujących dokumentach geodezyjnych. Nie można brać pod uwagę wyłącznie stanu istniejącego lecz fakt rozbudowy i wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę (również na działkach należących do składającego uwagę), co wiązać się będzie ze zwiększonym ruchem pieszym i kołowym na tych terenach.

W związku z powyższym oraz mając na uwadze normy bezpieczeństwa i prawidłowości rozwiązań przestrzennych, w tym komunikacyjnych, uwaga nie może być rozpatrzona pozytywnie.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXV/318/05
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich.
z dnia 1 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia

8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięć są następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy:

- 1) sieć wodociągowa - której obowiązek rozbudowy na terenach objętych planem ustala się w § 37 pkt 1 uchwały,
- 2) kanalizacja sanitarna ciśnieniowo - grawitacyjnej, której obowiązek budowy ustala się w § 38 pkt 1 uchwały,
- 3) kanalizacja deszczowa, której obowiązek budowy ustala się w § 39 pkt 1 - 3 uchwały.

§ 2. Na podstawie dokumentu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie ulicy Szpitalnej” dla wymienionych w § 1 inwestycji przyjęto następujące parametry techniczne oraz koszty budowy:

- 1) budowa sieci wodociągowej:
 - a) zewnętrzna sieć wodociągowa O110 wykonana z PCV , o zagłębieniu sieci 1,6 m o długości 2500m,
 - b) hydranty nadziemne O 80 w liczbie 20 sztuk,
- 2) budowa systemu kanalizacji sanitarnej:
 - a) przewód tłoczny DN80 PEHD o zagłębieniu sieci 1,6 m o długości 1200 m,
 - b) przewód grawitacyjny betonowy O 250, o zagłębieniu sieci do 2,5 m o długości 4200 m,
 - c) przepompownia sieciowa 20m³/d (główna i awaryjna),
- 3) budowa systemu kanalizacji deszczowej - kanalizacja deszczowa O 400, betonowa, o zagłębieniu sieci 2,5 m, o długości 4200 m, wraz ze studniami rewizyjnymi O 1000 z kręgów betonowych, rozmieszczonymi przeciętnie w ilości ok. 20 szt./km sieci,
- 4) koszty budowy infrastruktury technicznej wyniosą:
 - a) sieci wodociągowej - 720 tys. zł,
 - b) systemu kanalizacji sanitarnej - 1 623 tys. zł,
 - c) systemu kanalizacji deszczowej - 1 890 tys. zł.

§ 3. Dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy ustala się następujący sposób wykonania:

- 1) w latach 2006 - 2009: wykonanie koncepcji techniczno-ekonomicznej oraz dokumentacji projektowej,
- 2) w 2010 roku: budowa sieci wodociągowej (100% kosztów budowy),
- 3) w latach 2011 - 2012 wykonanie:
 - a) I etapu budowy systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) budowa kanalizacji sanitarnej na obszarach osiedli mieszkaniowych,
- 4) w latach 2013 - 2014 wykonanie:
 - a) II etapu budowy systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) w przypadku niewydolności istniejącego systemu budowa rurociągu tłoczego i urządzeń towarzyszących.

§ 4.1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Inwestycje zostaną zrealizowane w terminach określonych w § 3, chyba że względy formalne i interes Gminy będą wymagały innego terminu realizacji.