

Uchwała Nr XXXI/280/05
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 stycznia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta
Strzelce Opolskie – w rejonie Nowej Wsi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568., z 2004r., Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, oraz z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz w związku z uchwałą Nr XV/173/03 z dnia 26 listopada 2003r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Nowej Wsi, Rada Miejska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

- § 1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Nowej Wsi, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony, na mapie w skali 1:1000.
- 2.** W planie ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1,
 - 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) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1m,

- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy nie będące 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, nie zaliczane 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) zieleń – 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) strefa lokalizacji środków ochrony czynnej – teren, na którym należy stosować rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ inwestycji, takie jak ekrany akustyczne, nasypy ziemne i zwarte zespoły zieleni trzypostopniowej, w tym zimozielonej,
- 17) 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,
- 18) pojazdy specjalne – pojazdy uprzywilejowane w rozumieniu przepisów odrębnych, pojazdy służb komunalnych, wozy asenizacyjne oraz pojazdy służące wywozowi odpadów,
- 19) 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,
 - c) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) symbole określające tereny komunikacji drogowej i pieszej,
 - b) odcinki dróg, na których obowiązuje lokalizacja ścieżek rowerowych,
 - C) symbole określające tereny komunikacji kolejowej,
 - d) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - e) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - f) tereny urządzeń oczyszczania ścieków,
 - g) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV, wraz ze strefą ochronną,
 - h) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV, wraz ze strefą ochronną,
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren, na którym obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką w układzie szpalerowym,
 - b) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Nowa Wieś Strzelecka-Kosice”,

- c) strefa lokalizacji środków ochrony czynnej,
 - 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) stanowiska archeologiczne – archiwalne,
 - b) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) obiekt sakralny – kaplica,
 - 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - obszary warunkowego rozwoju.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) proponowany podział geodezyjny,
 - 2) przykładowa lokalizacja zabudowy,
 - 3) granica złoża udokumentowanego,
 - 4) granica terenu górniczego „Strzelce Opolskie”,
 - 5) strefa lokalizacji zbiornika wód powierzchniowych,
 - 6) skrzyżowanie drogi z linią kolejową w dwóch poziomach.
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 wolnostojącym 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 charakterze lokalnym, o których mowa w § 2 pkt 10, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolnostojące 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,
- 4) 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,
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, przez co rozumie się obiekty oraz urządzenia terenowe służące uprawianiu sportu i rekreacji,
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych komercyjnych, o których mowa w pkt 3 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,
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co rozumie się tereny gospodarki polowej, tereny łąk, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
- 8) 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 zakrzaczów, a także strefę wolną od zabudowy, stanowiącą zabezpieczenie przed negatywnym wpływem linii kolejowej na środowisko,
- 9) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni,
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, przez co rozumie się tereny zadrzewione, uznane za lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 11) 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 dróg głównych,
 - c) **KDI** – dla dróg lokalnych,
 - d) **KDd** – dla dróg dojazdowych,
- 12) 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 znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu ścieżkami rowerowymi, zielenią, urządzeniami technicznymi i obiektami małej architektury,
- 13) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, przez co rozumie się parking terenowy przeznaczony do obsługi ruchu samochodowego,
- 14) 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,
- 15) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 16) tereny urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**,
- 17) 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 obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia.
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 nie będących drogami,
 - 6) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy,
 - 7) grodu nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.
4. Ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach:
- 1) 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych i lokalnych,
 - 2) w pozostałych przypadkach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
- 1) 6 m od linii rozgraniczającej teren ciągów pieszo-jezdnych,
 - 2) 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych i lokalnych,

- 3) 8-15 m od linii rozgraniczającej teren 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,
 - c) 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających 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,
6. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 31.

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 granicy 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 przeznaczonych 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, na których obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z 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) północna część obszaru objęta jest strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Nowa Wieś Strzelecka - Kosice”, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z wydanymi prawomocnymi decyzjami oraz przepisami odrębnymi,
- 9) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu na poziomie nie wyższym niż określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **MU** - jak pod zabudowę mieszkaniową,
- 10) na terenach, o których mowa w pkt 9 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym dla poszczególnych sposobów przeznaczenia terenów w przepisach odrębnych,
- 11) 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. Wyznacza się archiwalne stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: nr 4 – punkt osadniczy; średniowiecze.
2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi za zezwoleniem 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 stanowisk archeologicznych poza strefą „OW” i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac z 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

§ 9.1. Wyznacza się obiekt sakralny – kaplicę zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ulicy Nowowiejskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Z uwagi na walory kulturowe obiektu ustala się następujące zasady jego ochrony:

- 1) należy zachować formę i funkcję obiektu oraz towarzyszącej mu zieleni - wyodrębnionych z pasa drogowego w postaci wyspy,
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych.

Rozdział 5

Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDgp**,
 - 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI**,
 - 3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,
 - 4) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx**,
 - 5) tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**,
 - 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
 - 7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - 8) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
 - 9) tereny urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**,
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
- 1) lokalizację wszelkich obiektów nie będących 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** 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

§ 11.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 - MN27**.

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:
 - a) trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - b) 12 m liczonych od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
- 3) należy stosować dachy:
 - a) strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
 - b) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 55°,
- 4) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 5) 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,
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MN22**, **MN23** i **MN26** wyznacza się obszary warunkowego rozwoju, o których mowa w § 26,
- 7) dla stanowiska archeologicznego zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN7** ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7.
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 20%
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 25%
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 35%
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40%.

§ 12.1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1 – MU4**.

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:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- b) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
- c) 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 nie może przekraczać 12 m,
- d) 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,
- e) należy stosować dachy:
 - c) strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
 - d) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 55°,
- f) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- g) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU1** dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej w ramach istniejących gospodarstw rolnych, z wyłączeniem produkcji zwierzęcej,
- h) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 45%.

§ 13.1 Ustala się tereny usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 - U3**.

2. W granicach terenu, o którym 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 naziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową 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.

§ 14.1. Ustala się tereny usług publicznych, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) innych usług uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania 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 naziemnych,
 - 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 urządzenia 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 5, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację innych usług uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania 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 naziemnych,
 - 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 urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolami **P1-P3**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w rozumieniu § 4 pkt 3,
 - 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 naziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową 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 na terenie **P3**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 17.1. Ustala się tereny rolne, o których mowa w § 4 pkt 7, oznaczone na rysunku planu symbolem **R1-R5**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg służących gospodarce polowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
 - c) oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 18.1. Ustala się tereny użytków zielonych, o których mowa w § 4 pkt 8, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ1-RZ8**.

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

- 1) dopuszcza się możliwość zadrzewienia terenu oraz zmian ukształtowania terenu w celu poprawy warunków krajobrazowych, akustycznych i powietrza dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dopuszcza się lokalizację dróg i przejść pieszych,
 - b) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.
- 3.** Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
- 4) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 5) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.
- 4.** 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) 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,
 - 4) zakazuje się lokalizacji przejść pieszych i ścieżek rowerowych w odległości mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego; chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż terenów kolejowych winny posiadać przegrodę pionową zapobiegającą niekontrolowanym wtargnięciom na teren kolejowy,
 - 5) 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,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RZ4** dopuszcza się rozbudowę lub modernizację istniejącego zbiornika wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony określonymi w § 6 pkt 11.

§ 19.1. Ustala się tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1 - ZP2**.

- 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.** Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu - należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

§ 20.1. Ustala się tereny lasów, o których mowa w § 4 pkt 10, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
 - 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

- § 21.1.** 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) północna część obszaru objęta jest strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Nowa Wieś Strzelecka-Kosice”,
 - 3) obszar stanowiska archeologicznego,
 - 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 § 6 uchwały dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Nowa Wieś Strzelecka-Kosice”,
 - 3) w § 7 uchwały dla stanowiska archeologicznego,
 - 4) w § 8 uchwały dla strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

- § 22.** Ustala się, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) dla obiektów wolnostojących – 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 **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - 4) 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,
 - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**:
 - 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 **P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m².
- § 23.1.** Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 20 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 § 20, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni, określonej w § 20.
- § 24.** Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

Rozdział 4

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

- § 25. 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 § 21.
 - 3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 33 pkt 2 i 3.
- § 26. 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 § 22,
 - 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 § 32.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27.1. Ustala się tereny dróg publicznych, o których mowa w § 4 pkt 11, 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 dróg głównych o minimalnej szerokości 25 m, z dopuszczeniem szerokości zgodnej z lokalnymi – istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu:
 - a) w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg1**,
 - b) w ciągu drogi powiatowej nr 2272 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg2**,
 - c) w ciągu drogi powiatowej nr 2273 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg3**,
 - 3) wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI1 – KDI6** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 4) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1 – KDd17** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 5) dla stanowiska archeologicznego zlokalizowanego częściowo na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDd1** ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1 obowiązuje zakaz lokalizowania nowych bezpośrednich wjazdów na posesje.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu - dopuszcza się lokalizację:
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - 3) miejsc parkingów, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
 - 4) należy uwzględnić lokalizację obustronnych chodników o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych.
4. Wyznacza się odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżki rowerowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; parametry ścieżek rowerowych powinny uwzględniać możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych o napędzie elektrycznym.

§ 28.1. Ustala się tereny ciągów pieszych, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx1–Kx14**, o szerokości 5 m lub 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 zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych.

§ 29.1. Ustala się teren obsługi komunikacji, o którym mowa w § 4 pkt 13, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dojazd do terenu odbywa się z drogi oznaczonej symbolem **KDL1** (ul. Nowowiejska), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 30.1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, o których mowa w § 4 pkt 14, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK1 – KK4**:

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

§ 31. 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.

§ 32. 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.

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

- 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E1 – E3**,
- 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.

§ 34.1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 2) ustala się obowiązek rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 3) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych „Nowa Wieś Strzelecka Kosice”,
- 4) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
- 3) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 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) należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu.

§ 35. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń oczyszczania ścieków - przepompownia ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**,
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1 należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu.
- 3) ustala się obowiązek budowy kanalizacji ciśnieniowo – grawitacyjnej w systemie rozdzielczym,
- 4) ścieki sanitarne z całego rejonu odprowadzane będą poprzez główny kolektor zlokalizowany w ul. Nowowiejskiej, do pompowni ścieków sanitarnych przy ul. Cementowej i docelowo do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 5) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) 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,
- 7) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

§ 36. 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 symbolem **U** i **P** należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin 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.

§ 37. 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.

§ 38. 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 lub ze zbiorników stacjonarnych,
 - 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 technologie grzewcze o których mowa w pkt 1.

§ 39. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się docelowo obowiązek budowy sieci gazowej średniego ciśnienia, w sposób nie kolidujący 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 opłacalnych 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.

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

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **MN, MU, UP, US, KK**, 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

§ 41. 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

§ 42. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**,
- 3) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**
- 5) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**,
- 6) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**,
- 7) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R, RZ**,
- 8) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 9) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 10) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDgp, KDI, KDd, Kx**,
- 11) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**,
- 12) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**,
- 13) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 14) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**,
- 15) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.
- § 44. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich*