

UCHWAŁA NR XL/322/2017
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 29 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie
w rejonie Parku Miejskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XV/108/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego”, zwany dalej planem, obejmujący rejon Parku Miejskiego w Strzelcach Opolskich ograniczony:

- 1) od strony północnej – terenem drogi krajowej nr 94 (ul. Opolska, ul. Rynek i ul. Krakowska);
- 2) od strony wschodniej – częściowo granicą działki ozn. nr ewid. gruntu 2068/1;
- 3) od strony południowej – terenem zabudowanym przylegającym do Dużego Parku, drogą wojewódzką nr 426 (ul. Parkowa) i terenem Małego Parku;
- 4) od strony zachodniej – drogą powiatową (ul. Adama Mickiewicza).

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone kolorem i symbolem złożonym z wielkich liter, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w § 4, oraz numerem wyróżniającym dany teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) układ urbanistyczny starego miasta wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) park w zespole zamkowym wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 10) pozostałości muru obronnego objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 11) mur kamienny objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 12) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, objętej ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 13) zabytki archeologiczne wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) pomniki przyrody;
- 15) granica obszaru wymagającego rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 16) granica obszaru dopuszczanej organizacji imprez masowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, które nie zostały wyszczególnione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz produkcyjną, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat i obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających, granicy nieruchomości lub działki, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię wskazującą w sposób ścisły położenie lica ściany stanowiącej elewację frontową budynku przeznaczenia podstawowego na minimalnie 60% jej długości; linia ta jest jednocześnie linią nieprzekraczalną dla pozostałej zabudowy;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać zarówno w granicach działki budowlanej, jak i terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i niebędące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, ani przeważać zarówno w granicach działki budowlanej, jak i terenu;
- 7) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć łączną szerokość elewacji wszystkich bezpośrednio przylegających do siebie budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej, usytuowanych w tej samej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od strony drogi publicznej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia i elementy zagospodarowania terenu, w tym: place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, odkryte mini boiska i korty, tereny do mini golfa, sceny i podesty;

- 11) **usługach obsługi ludności** – należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w Rozporządzeniu z dnia 4 września 2015 r. Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobow i Usług (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676), w zakresie:
- a) handlu detalicznego,
 - b) zakwaterowania, z wyjątkiem pól namiotowych i kempingowych oraz usług zakwaterowania świadczonych w środkach transportu,
 - c) gastronomii,
 - d) informacji i komunikacji,
 - e) finansów i ubezpieczeń,
 - f) obsługi rynku nieruchomości,
 - g) usług profesjonalnych, naukowych i technicznych,
 - h) administrowania i usług wspierających,
 - i) administracji publicznej,
 - j) edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) naprawy i konserwacji komputerów oraz artykułów użytku osobistego i domowego,
 - m) fryzjerstwa, kosmetyki oraz poprawy kondycji fizycznej;
- 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne służące całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej, w zakresie: administracji publicznej, oświaty i wychowania, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, stanowiącą odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;
- 15) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 16) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie drogi lub placu, stykających się ze sobą ścianami bocznymi stojącymi w granicy nieruchomości, których elewacje frontowe tworzą jedną linię zabudowy;
- 17) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć wolnostojące budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej, a także wiaty, kotłownie indywidualne, budynki o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej, o powierzchni zabudowy do 35 m².

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Linie rozgraniczające tereny wyznaczają w sposób ścisły tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren ogrodów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 7) tereny komunikacji, w tym:
- a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**,
 - b) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**,
 - g) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych w planie wskaźników i linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały.

4. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 3, dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach, z wyjątkiem zabytków nieruchomych.

5. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w ust. 3, o maksymalnie 1,5 m przez następujące elementy budynków: okapy dachu, gzymsy, schody i pochylnie zewnętrzne.

§ 6. Jako **przestrzeń publiczną** na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **U3**, **U4**, **U10**, **ZP1**, **ZP2**, **ZP3** i **ZP4** oraz tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných i publicznych ciągów pieszych, dla których ustala się następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc postojowych;
- 2) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinność ozdobną, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;
- 3) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych oraz niepełnosprawnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25 ust. 1 pkt 2;
- 3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 5) zakaz magazynowania i składowania odpadów.

2. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza;
- 2) zakaz termicznego przekształcania odpadów.

3. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **MW** i **MWU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1**, **ZP2** i **ZP3** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **U3**, **U4** i **U10**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych, ograniczające poziom hałasu do wymaganego poziomu.

5. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U1** w zakresie magazynowania i dystrybucji paliw,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **KS2** i **KS5** w zakresie budowy parkingu,
 - c) na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDGP**, **KDG**, **KDZ** i **KDD** w zakresie ich budowy i przebudowy,
 - d) na wszystkich terenach w zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. Dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się zakaz likwidowania cieków i zbiorników wodnych oraz zmniejszania retencji wód.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania **krajobrazów priorytetowych** ustanowionych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są **pomniki przyrody**, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, których lokalizację oznaczono na rysunku planu, w tym:

- 1) Lipa drobnolistna *Tilia cordata*, występująca na stanowisku pod nr 207;
- 2) Cis pospolity *Taxus baccata*, dwa obiekty, występujące na stanowisku pod nr 211;
- 3) Miłorząb japoński *Ginkgo biloba*, występujący na stanowisku pod nr 229.

2. Zasady ochrony pomników przyrody wyszczególnionych w ust. 1 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się **zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) zakaz budowy nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz umieszczania instalacji i urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na elewacjach i połaciach dachów skierowanych w stronę dróg publicznych;
- 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych uchwały zgodnie z zasadami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Wskazuje się **zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków**, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

- 1) układ urbanistyczny starego miasta, nr rej. 39/49 z dnia 10 czerwca 1949 r.;
- 2) park w zespole zamkowym, park miejski, nr rej. 22/48 z dnia 28 stycznia 1949 r. oraz nr rej. 104/84 z dnia 6 lutego 1984 r.;
- 3) brama do zespołu zamkowego wraz z posągami św. Floriana i św. Jana Nepomucena, ul. Zamkowa, nr rej. 973/65 z dnia 28 stycznia 1965 r.;
- 4) ruiny zamku, ul. Zamkowa, nr rej. 973/65 z dnia 28 stycznia 1965 r.;
- 5) oficyna w zespole zamkowym, ul. Zamkowa 4, nr rej. 2240/90 z dnia 31 października 1990 r.;
- 6) masztalarnia w zespole zamkowym, ul. Zamkowa 6, nr rej. 2044/80 z dnia 28 stycznia 1980 r.

2. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 1 obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące **zabytki nieruchome**, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

- 1) dom, ul. Krakowska 4;
- 2) budynek administracyjno-biurowy, ul. Krakowska 16;
- 3) kamienica, ul. Krakowska 24;
- 4) kamienica, ul. Krakowska 26;
- 5) kamienica, ul. Krakowska 28;
- 6) kamienica, ul. Krakowska 30;
- 7) budynek szkoły, ul. Krakowska 38;
- 8) wozownia, ul. Krakowska 40a;

- 9) dom, ul. Krakowska 46;
- 10) dom, ul. Adama Mickiewicza 3;
- 11) dom, ul. Adama Mickiewicza 11;
- 12) dom, ul. Adama Mickiewicza 13;
- 13) dom, ul. Adama Mickiewicza 17;
- 14) młyn, ul. Adama Mickiewicza 19;
- 15) dom, ul. Adama Mickiewicza 21;
- 16) pozostałości muru obronnego, ul. Opolska, ul. Zamkowa;
- 17) kamienica, ul. Rynek 21;
- 18) kamienica, ul. Rynek 22;
- 19) kamienica, ul. Rynek 23;
- 20) kamienica, ul. Rynek 24;
- 21) kamienica, ul. Rynek 25;
- 22) kamienica, ul. Rynek 26-27;
- 23) bank, ul. Zamkowa 1;
- 24) oficyna w zespole zamkowym, ul. Zamkowa 2;
- 25) mur kamienny, wzdłuż ulicy Marii Konopnickiej.

2. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ustala się zakaz zmiany formy architektonicznej zabytków, w tym bryły, gabarytów, kształtu dachu, lukarn, attyki, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę od strony elewacji tylnej, z zachowaniem w niezmienionej formie elewacji frontowej oraz elewacji bocznych zabytku;
- 2) ustala się nakaz pokrycia dachów dachówką matową o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, a w przypadku dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 20° dopuszcza się blachy o profilu płaskim lub dachówkopodobnym;
- 3) ustala się nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym detalu architektonicznego oraz materiału okładziny;
- 4) ustala się nakaz utrzymania kształtu okien oraz kompozycji wewnętrznych podziałów okiennych; dopuszcza się okna połaciowe;
- 5) ustala się stosowanie na elewacji stonowanych, jasnych kolorów; dopuszcza się stosowanie kamienia wapiennego oraz ceglanych detali;
- 6) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji.

§ 14. 1. Wskazuje się **zabytki archeologiczne** wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

- 1) nr 9 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze, średniowiecze;
- 2) nr 69 – ślad osadnictwa, XIII wiek.

2. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze stanowisk wyszczególnionych w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta**, której przebieg oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego ulic i placów oraz wnętrz urbanistycznych;

- 2) zachowanie zwartej zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic i placów oraz utrzymanie historycznej linii zabudowy;
- 3) nakaz utrzymania symetrii ścian frontowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz utrzymania kompozycji wewnętrznych podziałów okiennych;
- 4) stosowanie na elewacji stonowanych jasnych kolorów, w tym: bieli, rozbielonych beży, szarości oraz odcieni piaskowych; dopuszcza się stosowanie kamienia wapiennego oraz ceglanych detali;
- 5) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;
- 6) nakaz stosowania kamienia naturalnego do utwardzenia nawierzchni dróg na terenach oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDW1** oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KDX1**;
- 7) nakaz zachowania i ekspozycji istniejących pozostałości muru obronnego oraz oznaczenie ich historycznego przebiegu w nawierzchni i elewacjach budynków.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 16. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oraz:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 75° do 105°;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **MW** i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług oznaczonych symbolem **MWU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 8 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,

- b) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°;
- 5) na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w pkt 1, 2, 3 i 4 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, oraz sposób i termin ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

§ 19. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1**, **ZP2** i **ZP3** stanowiących Park Miejski, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały, oraz na terenie oznaczonym symbolem **ZP4**.

§ 20. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 21. Ustala się obszar dopuszczonej **organizacji imprez masowych**, o których mowa w przepisach odrębnych, którego granice wyznaczono na rysunku planu.

§ 22. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

- 1) system publicznych dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych jako:
 - a) droga krajowa nr 94 relacji Krzywa – Balice, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**,
 - b) droga wojewódzka nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle, klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - c) droga powiatowa nr 2275O relacji Strzelce Opolskie – Kędzierzyn-Koźle, klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**,
 - d) drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**,
 - e) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDX1** i **KDX2**,
 - f) publiczne ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KX1**, **KX2** i **KX3**;
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5** i **KDW6**.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 24. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 3) wszystkie tereny komunikacji oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Ustala się obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej na następujących zasadach:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu konieczności dostępności hydrantów i zabezpieczenia wody do celów przeciwpożarowych; dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków – poprzez podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kolektora kanalizacji deszczowej, przy czym:
 - a) dopuszcza się cieki i zbiorniki wodne oraz studnie chłonne jako odbiorniki wód z kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po własnej nieruchomości w sposób niepowodujący zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej na następujących zasadach:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia nn i SN, przy czym budowę nowych odcinków dopuszcza się wyłącznie jako linie kablowe,
 - b) ustala się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako przeznaczenia uzupełniającego,
 - d) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
 - e) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, o której mowa w § 15, dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem energii wiatru, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci dystrybucyjnej; dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w strefach kontrolowanych wyznaczanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącej sieci ciepłowniczej, przy czym dopuszcza się:
 - a) budowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej,
 - b) ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła oraz kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych, przy wykorzystaniu źródeł ciepła opalanych paliwem stałym, gazem lub olejem opałowym oraz z wykorzystaniem energii elektrycznej,
 - c) montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) telekomunikacja – wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych, na następujących zasadach:
 - a) z istniejącej sieci, urządzeń i obiektów,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym rozmieszczanie i instalowanie urządzeń w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

2. Docelowo wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować pod ziemią.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 9
Tereny zabudowy usługowej

§ 26. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi obsługi ludności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11, z wyjątkiem lit. b, i, j oraz k,
- b) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw i warsztaty naprawcze;

2) uzupełniające – obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;

3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garaży.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie magazynowania i dystrybucji paliw, dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) intensywność zabudowy – $0,5 \div 2$;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDZ1** (ul. Adama Mickiewicza) oraz 7 m od linii rozgraniczającej od strony drogi krajowej (ul. Opolska), zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się utrzymanie zadaszenia stacji paliw wykraczającego poza ustaloną w planie linię zabudowy;

5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 6 miejsc, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym dla stacji paliw nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach usługowych lub w istniejących garażach;

7) dopuszcza się zabudowę pierzejową od strony terenu oznaczonego symbolem **KDZ1** (ul. Adama Mickiewicza).

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – minimalna 8 m i 2 kondygnacje nadziemne oraz maksymalna 12 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m od strony terenu oznaczonego symbolem **KDZ1** (ul. Adama Mickiewicza) oraz 25 m od strony drogi krajowej (ul. Opolska);

3) geometria i cechy dachów – dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^\circ \div 45^\circ$, przy czym dla budynków zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy pulpitowe oraz trzyspadowe.

5. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 27. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi obsługi ludności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11 lit. b, c oraz k, tj. usługi związane z zakwaterowaniem, usługi gastronomiczne oraz kulturalne i rozrywkowe;

2) uzupełniające – parkingi podziemne oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się wiaty oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują zapisy § 13 ust. 2.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,2 \div 1,2$;
- 4) linia zabudowy – obowiązująca, w odległości od 1,6 m do 1,7 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDZ2** (ul. Adama Mickiewicza), wyznaczona jako przedłużenie elewacji frontowej zabytku, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 10 miejsc, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach usługowych lub na parkingach podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 8 m i 2 kondygnacje nadziemne oraz maksymalna 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie wysokości i 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m;
- 3) geometria i cechy dachów – dla budynków objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu dachy istniejące; dla pozostałej zabudowy dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $35^\circ \div 45^\circ$ z dopuszczeniem naczółków i okien połaciowych lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° .

5. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolami **U3** i **U4**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi gastronomiczne,
 - b) parkingi, w tym na terenie oraz podziemne,
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;
- 3) dopuszcza się wiaty oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 12 ust. 2 oraz § 13 ust. 2.

3. Tereny znajdują się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **U4** utrzymuje się wskaźnik zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **U4** utrzymuje się wskaźnik zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) intensywność zabudowy – $0,1 \div 0,8$, przy czym utrzymuje się istniejącą intensywność zabudowy jeżeli jest większa od wyznaczonej;
- 4) linia zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 10 miejsc, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach usługowych lub na parkingach podziemnych, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **U4** dopuszcza się wskazanie miejsc postojowych w ramach terenu oznaczonego symbolem **U3**;

7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – minimalna 8 m i 2 kondygnacje nadziemne oraz maksymalna 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;

2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,

3) geometria i cechy dachów – dla budynków objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu utrzymuje się dachy istniejące; dla pozostałej zabudowy dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ z dopuszczeniem naczółków lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° .

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) ustala się obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujący teren oznaczony symbolem **U3** oraz część terenu oznaczonego symbolem **U4**, którego granicę oznaczono na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) konieczność poprawy funkcjonalności użytkowania terenu oraz wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej,

b) uporządkowanie zieleni oraz zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem powiązań pieszych z terenem oznaczonym symbolem **ZP2**,

c) poprawę stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

2) tereny stanowią przestrzenie publiczne, dla których obowiązują zapisy § 6.

7. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolami **U5** i **U6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi obsługi ludności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11, z wyjątkiem lit. a;

2) uzupełniające:

a) usługi handlu o powierzchni nieprzekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku,

b) parkingi podziemne oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 12 ust. 2 oraz § 13 ust. 2.

3. Tereny znajdują się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, przy czym dopuszcza się odbudowę zamku oraz adaptację podziemi na cele użytkowe;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym, przy czym dla zamku powierzchnię zabudowy należy przyjmować po zewnętrznym obrysie historycznej zabudowy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

4) intensywność zabudowy – dla terenu oznaczonego symbolem **U5** w zakresie $0,2\div 1,5$; dla terenu oznaczonego symbolem **U6** w zakresie $0,2\div 2$;

5) linia zabudowy – nie ustala się;

- 6) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów, lecz nie mniej niż 10 miejsc, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie lub na parkingach podziemnych.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – dla zabytków zgodnie z ich historyczną wysokością;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – zgodnie ze stanem istniejącym, przy czym dla zamku szerokość elewacji frontowej należy przyjmować wzdłuż zewnętrznego obrysu historycznej zabudowy;
- 3) geometria i cechy dachów – nie ustala się.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **U7**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi obsługi ludności.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2.

3. Teren znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 4) intensywność zabudowy – $3 \div 4,5$;
- 5) linia zabudowy – obowiązująca, wzdłuż elewacji budynku zabytkowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych – nie ustala się.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) geometria i cechy dachów – ustala się zachowanie dachu w istniejącym kształcie, w tym z uwzględnieniem występujących lukarn w kształcie wolego oka; ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną, matową, w odcieniach czerwieni.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolami: **U8**, **U9** i **U11**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi obsługi ludności;
- 2) uzupełniające – parkingi podziemne oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,5 \div 2$;
- 4) linia zabudowy – dla terenu oznaczonego symbolem **U8** obowiązująca, wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDGP** (ul. Krakowska); dla terenów oznaczonych symbolami **U9** i **U11** nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 10 miejsc dla terenów **U9** i **U11** oraz nie mniej niż 6 miejsc dla terenu **U8**, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach usługowych lub na parkingach podziemnych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 8 m i 2 kondygnacje nadziemne oraz maksymalna 15 m i 4 kondygnacje nadziemne;
 - 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
 - 3) geometria i cechy dachów – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°÷45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.
4. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 32. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **U10**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi publiczne;

2) uzupełniające:

- a) usługi gastronomiczne,
- b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 13 ust. 2 oraz § 14 ust. 2.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) intensywność zabudowy – 0,2÷0,8;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDGP** (ul. Krakowska), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 20 miejsc, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – dla zabytku zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej zabudowy minimalna 6 m oraz maksymalna 15 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 65 m od strony terenu oznaczonego symbolem **KDGP** (ul. Krakowska) oraz 40 m od strony terenu oznaczonego symbolem **KDD2** (ul. Jana Rychła);
- 3) geometria i cechy dachów – dla zabytku utrzymuje się istniejący kształt dachu; dla pozostałej zabudowy dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°÷45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°, przy czym dla obiektów sportowych dopuszcza się inne formy przekrycia.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania – teren stanowi przestrzeń publiczną, dla której obowiązują zapisy § 6.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 33. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **U12**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi gastronomii.

2. Teren znajduje się w granicy parku w zespole zamkowym wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują zapisy § 12 ust. 2.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 3) intensywność zabudowy – $1 \div 2$;
- 4) linia zabudowy – dopuszcza się lokalizację zabudowy do linii rozgraniczających teren;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – nie ustala się; wskazuje się pieszą dostępność terenu.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12 m;
- 3) geometria i cechy dachów – dach stromy czterospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^\circ \div 45^\circ$.

5. Wysokość stawki procentowej – 30%.

Rozdział 10

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW1**, **MW2**, **MW3**, **MW4** i **MW5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - b) usługi administrowania i wspierające,
 - c) usługi opieki zdrowotnej,
 - d) parkingi podziemne,
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;
- 3) dopuszcza się wiaty oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów administracyjnych i technicznych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające może stanowić maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, a w przypadku parkingów podziemnych maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 12 ust. 2 oraz § 13 ust. 2; teren oznaczony symbolem **MW1** znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się parkingów podziemnych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **MW1** minimalnie 15%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,6 \div 2$, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **MW1** w zakresie $1,5 \div 2,5$; przy realizacji parkingów podziemnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 3 lokale mieszkalne lub usługowe oraz minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie lub na parkingach podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 12 m i maksymalna 18 m oraz od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić drogi pożarowe.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW6**, **MW7**, **MW8** i **MW9**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - b) usługi administrowania i wspierające,
 - c) usługi opieki zdrowotnej,
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;
- 3) dopuszcza się parkingi podziemne, wiaty oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) przeznaczenie uzupełniające może stanowić maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, a w przypadku parkingów podziemnych maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują zapisy § 13 ust. 2.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% dla terenów oznaczonych symbolami: **MW6**, **MW7** i **MW9** oraz 50% dla terenu oznaczonego symbolem **MW8**;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) intensywność zabudowy – dla terenów oznaczonych symbolami: **MW6**, **MW7** i **MW9** w zakresie $0,6 \div 2$ oraz dla terenu oznaczonego symbolem **MW8** w zakresie $0,6 \div 2,5$;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MW6** linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MW7**, **MW8** i **MW9** linia zabudowy obowiązująca, stanowiąca przedłużenie istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez elewacje frontowe budynków zabytkowych, oraz na części terenu **MW7** linia zabudowy nieprzekraczalna, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDZ2** (ul. Adama Mickiewicza);
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny lub usługowy oraz minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 lokali mieszkalnych;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w garażach lub na parkingach podziemnych.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – dla zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej zabudowy minimalna 8 m i maksymalna 12 m oraz od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży minimalna 2,2 m i maksymalna 3,6 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

- 3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^{\circ}\div 45^{\circ}$, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni, przy czym dla zabudowy zabytkowej dopuszcza się kąt dachu zgodnie z jego historycznym kształtem;
- 4) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych $10^{\circ}\div 30^{\circ}$.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 36. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi obsługi ludności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11, z wyjątkiem lit. k w zakresie usług rozrywkowych;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi podziemne,
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;
- 3) lokale usługowe dopuszcza się wyłącznie w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy § 12 ust. 2; teren znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,6\div 3$; przy realizacji parkingów podziemnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 4;
- 4) linia zabudowy – obowiązująca, która otacza kwartał zabudowy od strony dróg określając przebieg pierzei ulicznej, oraz nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy parkingu podziemnego;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 3 lokale mieszkalne lub usługowe oraz minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 lokali mieszkalnych;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie lub na parkingach podziemnych.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 12 m i maksymalna 16 m oraz od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się piątą kondygnację w poddaszu użytkowym;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $35^{\circ}\div 45^{\circ}$, przy czym dla zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° .

7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić drogi pożarowe.

8. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MWU2**, **MWU3**, **MWU4**, **MWU5**, **MWU6** i **MWU7**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi obsługi ludności;

2) uzupełniające:

- a) parkingi podziemne,
- b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe.

2. Dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2.

3. Tereny oznaczone symbolami **MWU2** i **MWU3** znajdują się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

4. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej ustalony wskaźnik bez możliwości jego zwiększania,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MWU2** i **MWU5** – 10%;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MWU3**, **MWU4**, **MWU6** i **MWU7** – 15%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,6 \div 3$; przy realizacji parkingów podziemnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 4;
- 4) linia zabudowy – obowiązująca od strony dróg, określająca przebieg pierzei ulicznej, oraz nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy ustala się zabudowę pierzejową;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MWU3** – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny lub usługowy oraz minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MWU2**, **MWU4**, **MWU5**, **MWU6** i **MWU7** – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny; nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli są zlokalizowane wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego; dla budynków usługowych ustala się minimalnie 3 miejsca postojowe na budynek usługowy, w tym minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w istniejących garażach lub na parkingach podziemnych.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 12 m i maksymalna 16 m oraz od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się piątą kondygnację w poddaszu użytkowym;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – zgodnie z szerokością działki ustaloną wzdłuż linii zabudowy, przy czym dopuszcza się jej zmniejszenie maksymalnie o 4 m;
- 3) geometria i cechy dachów – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^\circ \div 45^\circ$, przy czym dla zabudowy zabytkowej dopuszcza się inny kąt dachu zgodnie z jego historycznym kształtem.

7. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 38. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MU1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą oraz usługi obsługi ludności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11, z wyjątkiem lit. b oraz lit. k w zakresie usług rozrywkowych, przy czym usługi mogą stanowić maksymalnie 60% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) wiaty oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe.

2. Ustala się zabudowę wolnostojącą, szeregową lub bliźniaczą, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,2 \div 1$;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDZ2** (ul. Adama Mickiewicza), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimalnie 3 miejsca postojowe na każdy budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe, w tym minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym oraz w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 8,5 m i maksymalna 12 m oraz od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla budynków garażowych minimalna 2,2 m i maksymalna 3,6 m;
- 2) minimalna szerokość elewacji frontowej – 6 m;
- 3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^\circ \div 45^\circ$, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni;
- 4) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych $10^\circ \div 30^\circ$.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU2, MU3, MU4 i MU5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą oraz usługi obsługi ludności;
- 2) uzupełniające:
 - a) wiaty oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU3 i MU4** ustala się zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.

3. Dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy § 12 ust. 2; teren oznaczony symbolem **MU3** znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **MU3** dopuszcza się 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **MU3** dopuszcza się 0%;
- 3) intensywność zabudowy – $0,2 \div 0,8$, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **MU3** w zakresie $0,6 \div 2$;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna i obowiązująca, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami **MU2** i **MU5** – 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimalnie 3 miejsca postojowe na każdy budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe, w tym minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **MU3** – 1 miejsce postojowe;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym oraz w istniejących garażach.
- 5. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.
- 6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy – minimalna 9 m i maksymalna 12 m oraz od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) minimalna szerokość elewacji frontowej – 9 m;
 - 3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°÷45°, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni.
- 7. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1**, **MN2** i **MN3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi obsługi ludności stanowiące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe.
- 2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.
- 3. Dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy § 13 ust. 2.
- 4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 3) intensywność zabudowy – 0,2÷0,8;
 - 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimalnie 2 miejsca postojowe na każdy budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe, w tym minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym oraz w garażach.
- 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy – minimalna 8 m i maksymalna 10 m oraz 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 2) minimalna szerokość elewacji frontowej – 9 m;
 - 3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°÷45°, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.
- 6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

Rozdział 11

Tereny zieleni i wód

§ 41. 1. Wyznacza się **teren ogrodów** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w tym sady i ogrody;
- 2) uzupełniające – zabudowa towarzysząca oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) intensywność zabudowy – $0 \div 0,15$;
- 4) linia zabudowy – nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - 3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $30^\circ \div 45^\circ$, kryte dachówką, lub blachą dachówkopodobną w odcieniach czerwieni, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° .
4. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1**, **ZP2** i **ZP3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona o charakterze parkowym oraz wody powierzchniowe płynące i stojące;
- 2) uzupełniające:
 - a) tereny rekreacji, na których dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ochronę istniejącego starodrzewia;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów budowlanych, związanych z organizacją imprez kulturalnych, rozrywkowych i sportowych, w tym również imprez masowych;
- 3) dla zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio zapisy § 12 ust. 2 oraz § 13 ust. 2;
- 4) tereny znajdują się częściowo w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15;
- 5) tereny stanowią przestrzeń publiczną, dla których obowiązują zapisy § 6;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,05%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 98%.

3. Zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla zabytku.

4. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 43. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP4**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające:

- a) teren rekreacji,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy § 12 ust. 2;
- 2) teren znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15;
- 3) teren stanowi przestrzeń publiczną, dla której obowiązują zapisy § 6;
- 4) ustala się zakaz zabudowy.

3. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 44. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – śródlądowe wody powierzchniowe płynące i stojące;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z gospodarką wodną,
 - b) budowle mostowe.

2. Dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy § 12 ust. 2.

3. Teren znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15;

4. Zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wysokość stawki procentowej – 5%.

Rozdział 12

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 45. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KS1**, **KS2** i **KS3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ogólnodostępne parkingi publiczne;
- 2) uzupełniające – obiekty sanitarne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy – $0 \div 0,01$,
- 4) linia zabudowy – nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $20^\circ \div 35^\circ$, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym, oraz dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° .
- 4. Odprowadzenie wód opadowych wyłącznie do kanalizacji deszczowej.
- 5. Dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy § 12 ust. 2.

6. Tereny oznaczone symbolami **KS1** i **KS2** znajdują się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta, dla której obowiązują zapisy § 15.

7. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 46. 1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **KS4**, **KS5** i **KS6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi i garaże;
- 2) uzupełniające – obiekty sanitarne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80% dla terenu oznaczonego symbolem **KS5** oraz 50% dla terenów oznaczonych symbolami **KS4** i **KS6**;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy – $0 \div 2,5$,
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie dotyczy ona podziemnych części budynku; dla terenów oznaczonych symbolami **KS4** i **KS5** dopuszcza się zabudowę w granicy działki.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

4. Odprowadzenie wód opadowych wyłącznie do kanalizacji deszczowej.

5. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 47. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga klasy głównej oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, stanowiące poszerzenie drogi klasy zbiorczej do szerokości minimalnej 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, o szerokości w liniach rozgraniczających $10 \text{ m} \div 12 \text{ m}$, przy czym dopuszcza się zwężenie do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych niepołączonych trwale z gruntem o maksymalnej powierzchni zabudowy 10 m^2 oraz maksymalnej wysokości 4 m;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 4) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 4 m;
- 6) nawierzchnię drogi oznaczonej symbolem **KDD1** należy wykonać z kamienia naturalnego;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5** i **KDW6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne oraz ścieżki rowerowe;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, przy czym dopuszcza się zwężenie zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) nawierzchnię drogi oznaczonej symbolem **KDW1** należy wykonać z kamienia naturalnego.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDX1** i **KDX2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi pieszo-jezdne oraz ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, przy czym dopuszcza się zwężenie zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) nawierzchnię ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KDX1** należy wykonać z kamienia naturalnego.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 50. 1. Wyznacza się **tereny publicznych ciągów pieszych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **KX1**, **KX2** i **KX3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ścieżki rowerowe;
- 3) nakazuje się organizację nawierzchni w sposób jednoprzestrzenny, z zakazem stosowania barier przestrzennych, w tym schodów, utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
- 4) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, przy czym dopuszcza się zwężenie zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 51. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budowle i urządzenia stacji transformatorowych oraz urządzenia i sieci elektroenergetyczne;
- 2) dopuszcza się przebudowę oraz wymianę na stacje kontenerowe;
- 3) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie Suchych Łanów” uchwalonego Uchwałą Nr IV/21/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 29 marca 2007 r. Nr 23, poz. 1025).

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 54. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Gabriela Puzik

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/322/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 29 listopada 2017 r.

LEGENDA

I. OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN OGRODÓW
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
	UKŁAD URBANISTYCZNY STAREGO MIASTA WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
	PARK W ZESPOLE ZAMKOWYM WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
	ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
	POZOSTAŁOŚCI MURU OBRONNEGO OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
	MUR KAMIENNY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA, OBJĘTA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
	ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI PROWADZONEJ PRZEZ WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
	POMNIKI PRZYRODY
	GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	GRANICA OBSZARU DOPUSZCZALNEJ ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH

II. OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:

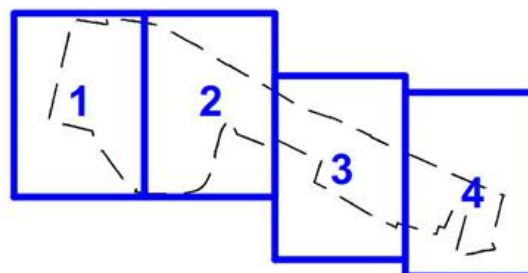
	POMNIK - HISTORYCZNA LOKALIZACJA MAUZOLEUM
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚREDNIOWIECZNYCH MURÓW MIEJSKICH



Wyrys ze "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE" przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r. ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IIII/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.



SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE NA POTRZEBY PUBLIKACJI PRZESKALOWANO DO 1:2000



"STUDIO FORMAT"	
Pracownia Projektowa - Renata Klimczak	
ul. 100-lecie Odzyskania Niepodległości 204	
41-100 Strzelce Opolskie, Powiat Miejski	
tel. 71 731 101	
e-mail: studioformat@poczta.onet.pl	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STRZELCE OPOLSKIE W REJONIE PARKU MIEJSKIEGO	
Rysunek planu - załącznik nr 1	
Skonceptował:	Burmistrz Strzelce Opolskie
41-100 Strzelce Opolskie, Powiat Miejski	
Opisany projektant:	mgr inż. arch. Renata Klimczak
	Strona 1 z 1

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/322/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 29 listopada 2017 r.







4

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia 2017 r. do 12 września 2017 r. W ustalonym terminie do dnia 26 września 2017 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęło osiem uwag.

2. Burmistrz Strzelec Opolskich, działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył uwagi rozstrzygnięciem Nr A.6721.29.102.2017 z dnia 12 października 2017 r., postanawiając o uwzględnieniu jednej uwagi w całości i dwóch uwag w części oraz o nieuwzględnieniu pięciu uwag w całości i dwóch uwag w części, a następnie sporządził listę nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 wymienionej ustawy.

3. Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Strzelec Opolskich przedstawił Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich, o którym mowa w pkt 2, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga o:

- 1) nieuwzględnieniu pięciu uwag złożonych dnia 18 września 2017 r., dotyczących braku zgody na dalsze funkcjonowanie działalności prowadzonej na terenie oznaczonym symbolem U2, w tym placu zabaw i obiektu hotelarsko-gastronomicznego, braku zgody na budowę ogrodzeń i ekranów akustycznych, a także braku zgody na dopuszczenie działalności uciążliwej oraz zawierających wnioski o uregulowanie w planie miejscowym godzin funkcjonowania obiektów usługowych. Uwagi dotyczą działek oznaczonych nr ewid. gruntu 3719/2 i 3720/2 w Strzelcach Opolskich, które nie stanowią własności składającego uwagi. Uwag nie uwzględnia się ze względu na brak podstaw prawnych do regulowania w planie miejscowym kwestii związanych z budową ogrodzeń i parkanów ekranujących, do określania dobowego rozkładu funkcjonowania działalności oraz do nakazania likwidacji istniejącej działalności, a także z uwagi na brak w planie zapisów dopuszczających działalność uciążliwą na terenie U2 oraz na kwalifikację prawną placów zabaw do tej samej grupy ochrony akustycznej co sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) nieuwzględnieniu w części uwagi złożonej dnia 19 września 2017 r., dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MW8, obejmującego działki ozn. nr ewid. gruntu 3724/1 i 3724/4, ze względu na konieczność zachowania wymaganej przepisami odrębnymi minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwość realizacji miejsc postojowych na przynależnym terenie (lub obiekcie) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami oraz sposobem ich realizacji oraz brak podstaw do obniżenia minimalnej intensywności zabudowy i podwyższenia maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) nieuwzględnieniu w części uwagi złożonej dnia 20 września 2017 r., dotyczącej zasad kształtowania zabudowy terenu oznaczonego symbolem U2, obejmującego działki ozn. nr ewid. gruntu 3719/2 i 3720/2, w zakresie zwiększenia wysokości budynków rozbudowywanych, ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie, w którym dla tego obszaru ustalono maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje nadziemne.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie:

- 1) ok. 1750 m² drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2;
- 2) ok. 110 m² drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1;
- 3) ok. 590 m² publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX1.

2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 wyniesie 525 tys. zł, w tym:

- 1) nabycie gruntów – 87,5 tys. zł;
- 2) budowa infrastruktury – 437,5 tys. zł.

3. Ostateczny koszt uzależniony będzie od przyjętej technologii oraz cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.