

Projekt

z dnia 14 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki**

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 i 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), w związku z Uchwałą Nr XXXII/247/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki nie naruszają 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 gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Niwki.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 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 na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 6) mur z bramką objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 7) kapliczki objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 8) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;

- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 12) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 13) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **infrastruktura techniczna** – sieci i urządzenia dystrybucyjne jako podziemne i nadziemne budowle i obiekty liniowe służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze, higieniczno-sanitarne, wiaty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki;
- 9) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona 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;
- 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **usługi podstawowe** – usługi obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa odzieży, obuwia, urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, opieki i opieki społecznej, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe), usługi kultury oraz biura;
- 12) **usługi ponadpodstawowe** – usługi obejmujące: hotelarstwo, handel hurtowy, transport, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych;
- 13) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży rolniczej, budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;

14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek wielkości powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej;

15) **wysokość zabudowy**:

a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,

b) odległość pomiędzy najniżej położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Określa się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
- 8) teren zadrzewień śródpolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZS**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) teren drogi publicznej – droga klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 11) teren drogi publicznej – droga klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

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

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 33, poz. 1134), w granicach której zakazuje się:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 3) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć polegających na budowie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - chowu lub hodowli zwierząt, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 1 oraz § 19 ust. 2 pkt 2;
- 5) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji biogazowni.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu związane z ochroną walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” – na terenach rolniczych oznaczonych symbolami R3 i R4 zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych o wysokości przekraczającej 1,5 m.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) trafostacja, ul. Strzelecka,
 - b) wozownia, ul. Strzelecka,
 - c) spichlerz - wozownia, ul. Strzelecka 3,
 - d) obora, ul. Strzelecka 3,
 - e) dom, ul. Strzelecka 4,
 - f) kapliczka, ul. Wiejska,
 - g) obora, ul. Wiejska 3,
 - h) stodoła, ul. Wiejska 3,
 - i) obora, ul. Wiejska 4,

- j) kapliczka, ul. Wiejska 8,
 - k) obora, ul. Wiejska 8,
 - l) dom, tzw. „wycug”, ul. Wiejska 8,
 - m) obora, ul. Wiejska 10,
 - n) stodoła, ul. Wiejska 10,
 - o) dom, ul. Wiejska 11,
 - p) dom, ul. Wiejska 15,
 - q) stodoła, ul. Wiejska 17,
 - r) dom z oborą i stajnią, mur z bramką, ul. Wiejska 20,
 - s) budynek gospodarczy, ul. Wiejska 22,
 - t) kapliczka słupowa, ul. Wiejska 26,
 - u) dom, ul. Wiejska 26;
- 2) wobec obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
 - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę,
 - c) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych; dopuszcza się wymianę stolarki, przy czym należy zachować pierwotne wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów,
 - d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji;
- 3) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) nr 7 wpisane do rejestru zabytków pod nr A-698/86 – kultura przeworska (późny okres wpływów rzymskich),
 - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji:
 - nr 6 – ślad osadnictwa, kultura przeworska (okres wpływów rzymskich),
 - nr 8 – punkt osadniczy, pradzieje; osada, kultura przeworska (okres wpływów rzymskich), punkt osadniczy, XIV – XV w.,
 - nr 9 – punkt osadniczy, XIV – XV w.,
 - nr 10 – punkt osadniczy, XIV – XV w.,
 - nr 11 – punkt osadniczy, XIV – XV w.,
 - nr 13 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, późne średniowiecze; punkt osadniczy, pradzieje;
- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4;
- 6) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, oraz w granicach strefy, o której mowa w pkt 5, ustala się następujące zasady ochrony – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDL, KDD1, KDD2 i KDD3**.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych handlowo-usługowych.

§ 9. 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 – na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 700 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
- 3) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, R3, R4 i ZS** zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **ZS** zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, wewnętrznych i transportu rolnego i leśnego, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, oznaczona symbolem **KDG**,

- b) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1827 O, oznaczona symbolem KDL,
 - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych nr 105335 O i nr 105334 O, oznaczone symbolami KDD1 i KDD2,
 - d) droga klasy dojazdowej w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem KDD3,
 - e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1 i KDW2,
 - f) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami KDR1 i KDR2;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (panele fotowoltaiczne) o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MU2, MU3 i MU4,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MU1, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7 i RU.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami RM5 i RU dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
 - 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków;
 - 2) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
 - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obiekty budowlane zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompy ciepła, o mocy nieprzekraczającej:

- a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MU2, MU3 i MU4,
- b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MU1, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7 i RU.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN6, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i usługi turystyczne, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MN4 i MN5 dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3 i MN6 – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami MN4 i MN5 – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) dla budynków garażowych i wiat – 6 m,
 - d) dla budynków gospodarczych – 7 m,

- e) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - a) 14 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 10 m w budynkach bliźniaczych;
 - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych – 8 m;
 - 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
 - a) 25% na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN6**,
 - b) 35% na terenie oznaczonym symbolem **MN5**;
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN6**,
 - b) 0,7 na terenie oznaczonym symbolem **MN5**;
 - 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
 - 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4 i MN6**,
 - b) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MN5**.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3 i MU4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyczne, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie – na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2 i MU3**,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyczne, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie – na terenie oznaczonym symbolem **MU4**,
- c) usługi ponadpodstawowe i usługi rzemiosła – na terenie oznaczonym symbolem **MU1**;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **MU1** i **MU4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4** dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi $35^{\circ}\div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi $30^{\circ}\div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b;
- 5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i wiat – 6 m,
 - c) dla budynków gospodarczych – 7 m,
 - d) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 25 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
 - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4**,
 - b) 25% na terenie oznaczonym symbolem **MU1**;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4**,
 - b) 0,5 na terenie oznaczonym symbolem **MU1**;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MU2**, **MU3** i **MU4**,
 - b) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MU1**.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt I lit. b i c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3 i R4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowlę rolnicze, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
 - b) drogi transportu rolnego i leśnego,
 - c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, ciekły naturalne,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **R2 i R3** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **R3 i R4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, o których mowa w § 6 ust. 2.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2 i R4** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli rolniczych na terenach oznaczonych symbolami **R1 i R2** – 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, których wysokość nie może przekroczyć 10 m,
 - b) dla budowli rolniczych na terenach oznaczonych symbolami **R3 i R4** – 1,5 m, zgodnie z ograniczeniem określonym w § 6 ust. 2,
 - c) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN3, MN6, MU1, MU2, MU3 i MU4** oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 18. 1. Ustala się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) budowle rolnicze;

2) uzupełniające:

- a) grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady,
- b) drogi transportu rolnego,
- c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 200 DJP, z zachowaniem minimalnej odległości 150 m budynków inwentarskich od terenów oznaczonych symbolami MU1 i MU2;
- 2) obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami MU1 i MU2 oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat rolniczych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków i wiat rolniczych – 9 m,
 - b) dla budowli rolniczych – 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, których wysokość nie może przekroczyć 15 m,
 - c) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 80 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 15%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,15;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,002;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej – 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6 i RM7, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

a) 200 DJP na terenie oznaczonym symbolem RM5,

b) 100 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM2 i RM6,

c) 60 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM3, RM4 i RM7;

3) na terenie oznaczonym symbolem RM1 obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM3, RM4 i RM7 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;

2) na terenie oznaczonym symbolem RM4 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM6 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b;

5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat rolniczych oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- b) dla budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich oraz silosów na terenie oznaczonym symbolem **RM7** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- c) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** – 10 m,
- d) dla silosów na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** – 12 m,
- e) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – 45 m;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
 - a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM6**,
 - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami **RM5 i RM7**;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM6**,
 - b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami **RM5 i RM7**;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,03;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM6**,
 - b) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **RM5 i RM7**.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7 i ZL8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5 i ZLP6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne i nieużytki przeznaczone pod zalesienie;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego i leśnego oraz urządzenia turystyczne,

b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22. 1. Ustala się **teren zadrzewień śródpolnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem ZS, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;

2) uzupełniające:

a) drogi transportu rolnego i leśnego,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami WS1 i WS2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe płynące, ciekі naturalne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem KDГ, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy głównej** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;

2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) zieleni urządzonej;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy lokalnej** w ciągu drogi powiatowej nr 1827 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – 7,5 m (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację zieleni urządzonej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej** w ciągu dróg gminnych nr 105335 O i nr 105334 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2** – 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD3** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się parametry dróg:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** – 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDW2** – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami KDR1 i KDR2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych oraz gospodarstw rolnych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – określa się parametry dróg:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDR1 – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDR2 – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachów dwuspadowych wynosi 30° - 45° , z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. a,
 - c) dla dachów dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 4,3 m;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

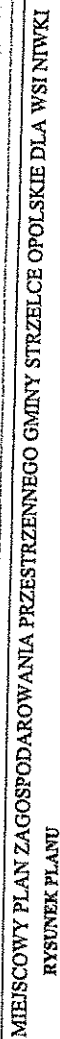
ARCHITEKT MIEJSKI

Magdalena Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

RADCA PRAWNY

Waldemar Piątek
Waldemar Piątek

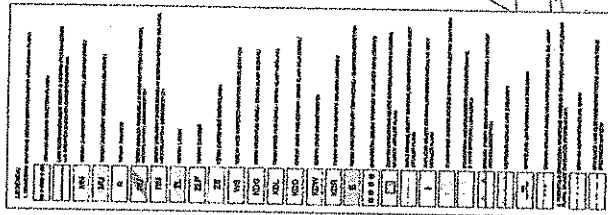
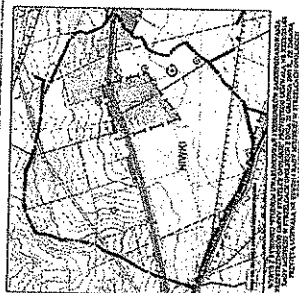
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2018 r.



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 1 / 2018
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 2018 R.

SKALA 1:2000

RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2018 r.

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 i 1566), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2018 r. do 26 marca 2018 r. W ustalonym terminie do dnia 9 kwietnia 2018 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga.

2. Burmistrz Strzelce Opolskich, działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył uwagę rozstrzygnięciem Nr A.6721.32.91.2018 z dnia 13 kwietnia 2018 r., postanawiając o uwzględnieniu uwagi w całości.

3. W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu gospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Niwki”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 2490 m.

2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionej w pkt 1 wyniesie 1 469,1 tys. zł.

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

4. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w pkt 1, będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyty bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

5. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 4, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.