

Projekt

z dnia 11 września 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie
w rejonie ulicy Zakładowej**

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 z 2018 r. poz. 1496 i 1544) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/257/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej 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 miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej”, zwany dalej planem, obejmujący północną część miasta Strzelce Opolskie – obszar ograniczony:

- 1) od strony północnej drogą powiatową – ul. Zakładową;
- 2) od strony wschodniej drogą wojewódzką – ul. Marka Prawego;
- 3) od strony południowej drogą powiatową – ul. J. Matejki i terenem kolejowym;
- 4) od strony zachodniej drogą powiatową – ul. 1 Maja.

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 1:1000;
- 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 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) strefy koncentracji zieleni;
- 6) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 7) mur dawnego obozu pracy wzdłuż ul. J. Matejki, mur zespołu dawnych zakładów wapienniczych;
- 8) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 11) wydzielenie wewnętrzne;
- 12) granica strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej;
- 13) granica terenu zamkniętego – kolejowego.

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

- 1) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;
- 2) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.

§ 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) **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:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 4) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługi podstawowe** – usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, 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 oraz 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) oraz biura;

- 11) **usługi ponadpodstawowe** – usługi obejmujące: handel hurtowy, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych, transport i hotele pracownicze;
- 12) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość 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, określona w stosunku procentowym;
- 14) **wysokość zabudowy:**
 - a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - b) odległość pomiędzy najniższą 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) tereny użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 11) teren drogi publicznej – droga klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 15) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**;
- 16) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
- 17) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone 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 oraz 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) na terenach oznaczonych symbolami: **MW3, MW4, MW5, MW6 i MW7** dopuszcza się odbudowę budynków wielorodzinnych;
- 4) 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) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **U, PU i P** 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 i placów 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;
- 2) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **P4** oraz stacji demontażu pojazdów na terenie oznaczonym symbolem **PU4**,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć polegających na budowie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: **PU1, PU2, PU4, PU5, P1, P2, P3 i P4**;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

2. Zasady kształtowania krajobrazu ustalono:

- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) w § 7, poprzez uwzględnienie wymogów i określenie zasad ochrony zabytków nieruchomych;
- 3) w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy.

§ 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) dom, XIX w., ul. Leśna 1,
 - b) dom, k. XIX w., ul. Leśna 3,
 - c) budynek warsztatowy, pocz. XX w., ul. Leśna 5,
 - d) dom, k. XIX w., ul. Leśna 8,
 - e) dom, ok. 1920 r., ul. J. Matejki 6,
 - f) dom, pocz. XX w., ul. J. Matejki 9,
 - g) zespół dawnych zakładów wapienniczych:

- dom, pocz. XX w., ul. J. Matejki 2a,
 - dom, ok. 1900 r., ul. J. Matejki 12,
 - bramy ze stróżówką, pocz. XX w., ul. J. Matejki 13,
 - zespół pięciu budynków, pocz. XX w., ul. J. Matejki 13,
 - dom, ok. 1900 r., ul. J. Matejki 14,
 - h) dom, lata 20 XX w., ul. J. Matejki 19,
 - i) dom wielorodzinny, XIX/XX w., ul. J. Matejki 25,
 - j) dom wielorodzinny, XIX/XX w., ul. J. Matejki 26,
 - k) dom, ok. 1915 r., ul. J. Matejki 27,
 - l) dom, ok. 1915 r., ul. J. Matejki 28,
 - m) dom, ok. 1915 r., ul. J. Matejki 29,
 - n) mur dawnego obozu pracy wzdłuż ul. J. Matejki;
- 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 historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - 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, kształt oraz ich podział,
 - d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji;
- 3) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) nr 63, ślad osadnictwa, średniowiecze,
 - b) nr 70, punkt osadniczy, pradzieje,
 - c) nr 71, skarb monet, XVI-XVII w.; cmentarzysko kurhanowe?, II-III okres epoki brązu; punkt osadniczy, kultura łużycka, okres halszacki;
- 4) dla stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, o których mowa w pkt 3, ustala się następujące zasady ochrony – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się:

- 1) teren usług w zakresie oświaty i wychowania oznaczony symbolem **U4**;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDD1**, **KDD2** i **KDD3** oraz teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem **KDX**.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – dopuszcza się lokalizowanie 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:

- 1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granicę strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) uwzględnia się granicę terenu zamkniętego ustalonego decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MInR. z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na którym usytuowana jest bocznicą kolejowa, obejmujący działkę ozn. nr ewid. gruntu 441;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) 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:
 - dla zabudowy wolnostojącej wynosi 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej wynosi 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **MW**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej wynosi 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 12 m,
 - dla zabudowy szeregowej wynosi 6 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej wynosi 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m²;
- 4) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 600 m²;
- 5) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **PU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy usługowej wynosi 20 m,

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wynosi 30 m,
- b) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy usługowej wynosi 1000 m²,
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wynosi 2000 m²;
- 6) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem **P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 7) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
- 8) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-7 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 – na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, RZ1, RZ2, ZP i ZI** zakazuje się lokalizowania budynków i 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, tereny dróg wewnętrznych, teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego i teren komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy głównej w ciągu drogi powiatowej nr 2273 O, oznaczona symbolem **KDG**,
 - b) drogi klasy lokalnej w ciągu dróg powiatowych nr 1804 O i nr 2278 O, oznaczone symbolami: **KDL1, KDL2 i KDL3**,
 - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDD1** (nr 105222 O), **KDD2 i KDD3**,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2 i KDW3**,
 - e) publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **KDX**,
 - f) komunikacja kolejowa – bocznica kolejowa posiadająca podłączenie do linii kolejowej nr 175, oznaczona symbolem **KK**;
- 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) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) 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, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6,
- b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, U1, U2, U3, U4, U5, U6, PU1, PU2, PU3, PU4, PU5, P1, P2, P3 i P4.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla celów rolniczych, gospodarczych i przemysłowych dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, 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) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji sieci kanalizacyjnej, gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompach ciepła, o mocy nieprzekraczającej:

- a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6,
- b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, U1, U2, U3, U4, U5, U6, PU1, PU2, PU3, PU4, PU5, P1, P2, P3 i P4.

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 lokalizowanie 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 – w planie 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 i MN3, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MN3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2.
4. 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) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych, wielospadowych lub mansardowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych i wielospadowych w budynkach mieszkalnych wynosi $35^{\circ}\div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - 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, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b;
 - 4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MN2** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MN3** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 6) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - a) 20 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 12 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** i **MN3**,
 - b) 35% na terenie oznaczonym symbolem **MN2**;
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,5 na terenie oznaczonym symbolem **MN1**,
 - b) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami **MN2** i **MN3**;
 - 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;
 - 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 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 na terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MN3**,
 - b) 1 miejsce na 1 mieszkanie na terenie oznaczonym symbolem **MN2**,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6** i **MW7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe w lokalach użytkowych na parterze budynku mieszkalnego,
 - b) garaże wielostanowiskowe – na terenach oznaczonych symbolami: **MW2, MW3, MW4, MW5, MW6** i **MW7**,
 - c) 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 wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5** i **MW6** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MW3, MW4, MW5, MW6** i **MW7** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **MW3, MW4, MW5, MW6** i **MW7**:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,
 - b) dopuszcza się odbudowę budynków wielorodzinnych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, mansardowych lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych i wielospadowych wynosi 20°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - c) w dachach dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych i mansardowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MW1** – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 i MW7** – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy:
- a) 6 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - b) 8 m dla innych obiektów budowlanych;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
- a) 45 m na terenie oznaczonym symbolem **MW1**,
 - b) 30 m na terenach oznaczonych symbolami: **MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 i MW7**;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej indywidualnego budynku garażowego – 4 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego wielostanowiskowego – 30 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych – 20 m;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
- a) 40% na terenie oznaczonym symbolem **MW1**,
 - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami **MW2 i MW6**,
 - c) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **MW3, MW5 i MW7**,
 - d) 45% na terenie oznaczonym symbolem **MW4**;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) 1,1 na terenie oznaczonym symbolem **MW1**,
 - b) 1,0 na terenach oznaczonych symbolami: **MW3, MW5 i MW7**,
 - c) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami **MW2 i MW6**,
 - d) 1,3 na terenie oznaczonym symbolem **MW4**;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MW1**,
 - b) 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MW2 i MW6**,
 - c) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MW3, MW5 i MW7**,
 - d) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MW4**.

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) 1 miejsce na 2 mieszkania na terenach oznaczonych symbolami: **MW1, MW3, MW4, MW5 i MW7**,
 - b) 1 miejsce na 1 mieszkanie na terenach oznaczonych symbolami **MW2 i MW6**,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 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.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku – na terenach oznaczonych symbolami **MU1 i MU2**,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe i usługi rzemiosła, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie – na terenach oznaczonych symbolami **MU3 i MU4**,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie – na terenach oznaczonych symbolami **MU5 i MU6**;

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 terenie oznaczonym symbolem **MU2** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie:

- a) wolnostojącym,
- b) wolnostojącym i bliźniaczym na terenie oznaczonym symbolem **MU1**,
- c) wolnostojącym i szeregowym na terenie oznaczonym symbolem **MU2**;

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

3) na terenach oznaczonych symbolami **MU1 i MU2** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

4) w zakresie kształtowania dachów:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **MU1** obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6** obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
- c) w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych i wielospadowych wynosi $35^{\circ}\div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
- e) w dachach dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b;

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

6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **MU1** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6** – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy:

- a) 6 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
- b) 8 m dla innych obiektów budowlanych;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) 15 m w budynkach wolnostojących oraz 10 m w budynkach bliźniaczych na terenie oznaczonym symbolem **MU1**,
- b) 20 m w budynkach wolnostojących oraz 20 m dla pojedynczego segmentu w budynkach szeregowych na terenie oznaczonym symbolem **MU2**,
- c) 20 m na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4, MU5 i MU6**;

9) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków – 6 m dla pojedynczego segmentu w budynkach szeregowych na terenie oznaczonym symbolem **MU2**;

10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- a) 40% na terenie oznaczonym symbolem **MU1 i MU2**,
- b) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4, MU5 i MU6**;

11) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) 0,7 na terenie oznaczonym symbolem **MU1**,
- b) 1,2 na terenie oznaczonym symbolem **MU2**,
- c) 0,9 na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4, MU5 i MU6**;

12) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;

13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MU1 i MU2**,
- b) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4, MU5 i MU6**.

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 lub 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, 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%.

§ 18. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi kultu religijnego przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych i wielospadowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 8 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 16 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. 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) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 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.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: U2, U3 i U4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi w zakresie oświaty i wychowania,
 - b) usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła i stacja obsługi pojazdów – na terenie oznaczonym symbolem U3;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) usługi sportu i rekreacji – na terenach oznaczonych symbolami U2 i U3,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – na terenach oznaczonych symbolami U2 i U4 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem U3 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem U3 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych i wielospadowych wynosi 25° ÷ 45° , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a,
 - c) w dachach dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami U2 i U4 – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U3 – 15 m oraz cztery kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) 20 m na terenie oznaczonym symbolem U4,
 - b) 60 m na terenach oznaczonych symbolami U2 i U3;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
 - a) 40% na terenach oznaczonych symbolami U3 i U4,
 - b) 30% na terenie oznaczonym symbolem U2;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,8 na terenie oznaczonym symbolem U2,
 - b) 1,2 na terenach oznaczonych symbolami U3 i U4;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U2,
 - b) 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U3,
 - c) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U4.

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) na terenach oznaczonych symbolami U2 i U3 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U4 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 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.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 20. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem U5, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi z zakresu ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego, usługi administracji publicznej oraz lądowisko dla śmigłowców;
- 2) uzupełniające:
 - a) stacja paliw, warsztaty i magazyny służące wyłącznie potrzebom jednostek ratownictwa,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) mieszkania towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego; mieszkania towarzyszące nie mogą być lokalizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowiska archeologicznego, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się wydzielenie wewnętrzne, w granicach którego dopuszcza się lądowisko dla śmigłowców;
- 3) w zakresie kształtowania dachów – obowiązuje stosowanie dachów płaskich;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 40 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 60 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 30%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,9;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% 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 (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na 1 mieszkanie towarzyszące;
- 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%.

§ 21. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem U6, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi podstawowe i ponadpodstawowe, usługi rzemiosła;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych i wielospadowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 20 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub usług,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 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.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 22. 1. Ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **PU1, PU2, PU3, PU4 i PU5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - b) stacja demontażu pojazdów – na terenie oznaczonym symbolem **PU4**,
 - c) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – na terenach oznaczonych symbolami: **PU1, PU2, PU3 i PU5**;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty socjalne i administracyjne,
 - b) mieszkanie towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego; mieszkanie towarzyszące nie może być lokalizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: **PU1, PU3, PU4 i PU5** wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią wysoką, w tym zimozieloną, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w miejscach, gdzie zastosowanie strefy koncentracji zieleni, o której mowa w pkt 1, jest ograniczone lub niemożliwe ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną lub drogową, dopuszcza się zastosowanie urządzeń ochrony środowiska ograniczających hałas i zanieczyszczenia pyłowe, w szczególności nasypów ziemnych i ekranów akustycznych.

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

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

2) w zakresie kształtowania dachów – dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) na terenach oznaczonych symbolami **PU1 i PU2** – 16 m oraz cztery kondygnacje nadziemne,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **PU3, PU4 i PU5** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;

4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **PU1 i PU2** – 40 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **PU3, PU4 i PU5** – 15 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

a) 150 m na terenach oznaczonych symbolami **PU1 i PU2**,

b) 60 m na terenach oznaczonych symbolami **PU3 i PU5**,

c) 25 m na terenie oznaczonym symbolem **PU4**;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

a) 65% na terenach oznaczonych symbolami **PU1 i PU2**,

b) 50% na terenach oznaczonych symbolami: **PU3, PU4 i PU5**;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 2,6 na terenach oznaczonych symbolami **PU1 i PU2**,

b) 1,5 na terenach oznaczonych symbolami: **PU3, PU4 i PU5**;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,02;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% 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 (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

d) 1 miejsce na 1 mieszkanie towarzyszące;

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 30%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1, P2, P3 i P4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe z wyłączeniem hoteli pracowniczych oraz usługi rzemiosła,
- b) obiekty socjalne i administracyjne,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **P1 i P3** wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią wysoką, w tym zimozieloną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w miejscach, gdzie zastosowanie strefy koncentracji zieleni, o której mowa w pkt 1, jest ograniczone lub niemożliwe ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną lub drogową, dopuszcza się zastosowanie urządzeń ochrony środowiska ograniczających hałas i zanieczyszczenia pyłowe, w szczególności nasypów ziemnych i ekranów akustycznych.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **P1 i P4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **P1, P2 i P4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów – dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 16 m oraz cztery kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 50 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 200 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 3,2;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,02;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, 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.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

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

1) podstawowe – grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody oraz sady;

2) uzupełniające:

a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **R1** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, o której mowa w § 9 pkt 1.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ1** i **RZ2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona o charakterze parkowym;

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **teren zieleni izolacyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona o charakterze ochronnym i ozdobnym;

2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy głównej** w ciągu drogi powiatowej nr 2273 O.

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

1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg 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 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%.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2** i **KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej** w ciągu dróg powiatowych nr 1804 O i nr 2278 O.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – na terenie oznaczonym symbolem **KDL3** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy lokalnej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający 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%.

§ 30. 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.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem **KDD3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowiska archeologicznego, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający 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%.

§ 31. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2** i **KDW3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW2** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW3** – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający 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%.

§ 32. 1. Ustala się **teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **ciąg pieszo-jezdny**.

- 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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%.

§ 33. 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – bocznica kolejowa posiadająca podłączenie do linii kolejowej nr 175;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.
- 2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – teren zalicza się do terenów zamkniętych, o których mowa w § 9 pkt 2.
- 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **E1**, **E2** i **E3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

- 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów – dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 6,5 m;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
 - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 35. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 tracą moc obowiązującą następujące uchwały:

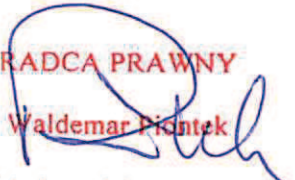
- 1) Nr XLI/275/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 maja 2001 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 obszaru ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2001 r. Nr 79, poz. 649);
- 2) Nr XXXI/280/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Nowej Wsi (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 25, poz. 671);
- 3) Nr XXXVIII/349/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie ulicy Dworcowej (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 74, poz. 2339);
- 4) Nr XLVIII/420/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 509/50, 509/71, 509/72 k.m.3 (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 70, poz. 2122);
- 5) Nr L/433/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowskiej (Dz. Urz. Woj. Op. z 2007 r. Nr 1, poz. 9);
- 6) Nr IX/56/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego złoża wapieni triasowych „Strzelce Opolskie I”, w części położonej w granicach administracyjnych gminy Strzelce Opolskie, w granicach obrębów ewidencyjnych miasta Strzelce Opolskie oraz wsi Szczepanek (Dz. Urz. Woj. Op. z 2015 r., poz. 1433).

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

§ 37. 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

mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

RADCA PRAWNY

Waldemar Piątek

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

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 1 / 2018
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH POŁSKICH
Z DNIA 2018.02

[illegible]

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 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 9 maja 2018 r. oraz ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2018 r. do 23 lipca 2018 r.

3. W ustalonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 461/2 w Strzelcach Opolskich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) uwaga dotycząca przeznaczenia części działki ozn. nr ewid. gruntu 460/2 w Strzelcach Opolskich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z małą działalnością gospodarczą.

4. Burmistrz Strzelce Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanawiając o nieuwzględnieniu w całości uwag, o których mowa w ust. 3. Jednocześnie skierował nieuwzględnione uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich.

5. Po rozpatrzeniu sprawy, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia:

- 1) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 1 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 9 maja 2018 r., o której mowa w ust. 3 pkt 1. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka znajduje się na projektowanym obszarze koncentracji różnorodnych form aktywności gospodarczej P3;
- 2) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 2 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2018 r. do 23 lipca 2018 r., o której mowa w ust. 3 pkt 2. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa część działki znajduje się na projektowanym obszarze koncentracji różnorodnych form aktywności gospodarczej P3.

6. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

7. 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 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej, w planie nie występują nowe (w stosunku do obowiązujących dotychczas planów) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagające rozstrzygnięcia o zasadach ich finansowania oraz o sposobie ich realizacji.

2. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Zakładowej, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak w zapisach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.