



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 1 października 2019 r.

Poz. 3048

### UCHWAŁA NR XIV/141/2019 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 25 września 2019 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) 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;
- 14) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 15) strefa technologiczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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. 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 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, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej jak i terenu;
- 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 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 płaszczyznę 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 lużycka, okres halsztacki;
- 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 bocznica 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 szczególne 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **MW**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wynosi 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 7) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>;
- 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:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, RZ1, RZ2, ZP i ZI** zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
- 2) ustala się strefę technologiczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 6 m od osi linii w obie strony, w granicach której zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

**§ 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 - bocznicą kolejową posiadającą 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) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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) 50 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 przesyłami 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 - na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 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) 50 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** - 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 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 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 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  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ , 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 m<sup>2</sup> 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°÷45°,
  - 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 m<sup>2</sup> 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, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ , 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- b) na terenie oznaczonym symbolem **U4** - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuja 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 m<sup>2</sup> 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, obiekty infrastruktury technicznej 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°÷45°,
    - 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 m<sup>2</sup> 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, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce na każdym 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, obiekty infrastruktury technicznej 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 m<sup>2</sup> 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 - 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 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%.

§ 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 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%.

**§ 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 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%.

**§ 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 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%.

**§ 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 - bocznicą kolejową posiadającą podłączenie do linii kolejowej nr 175;
- 2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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.

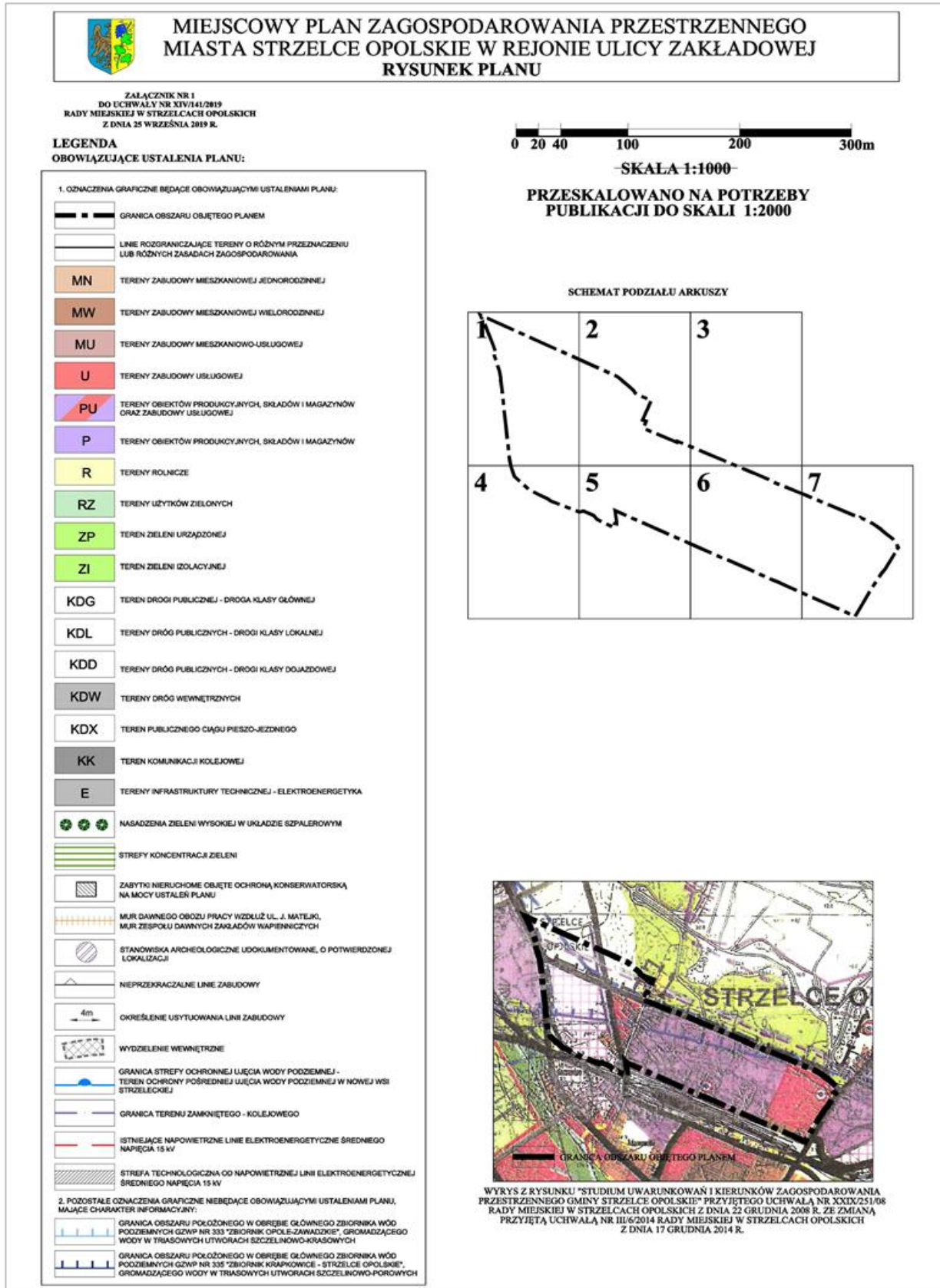
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

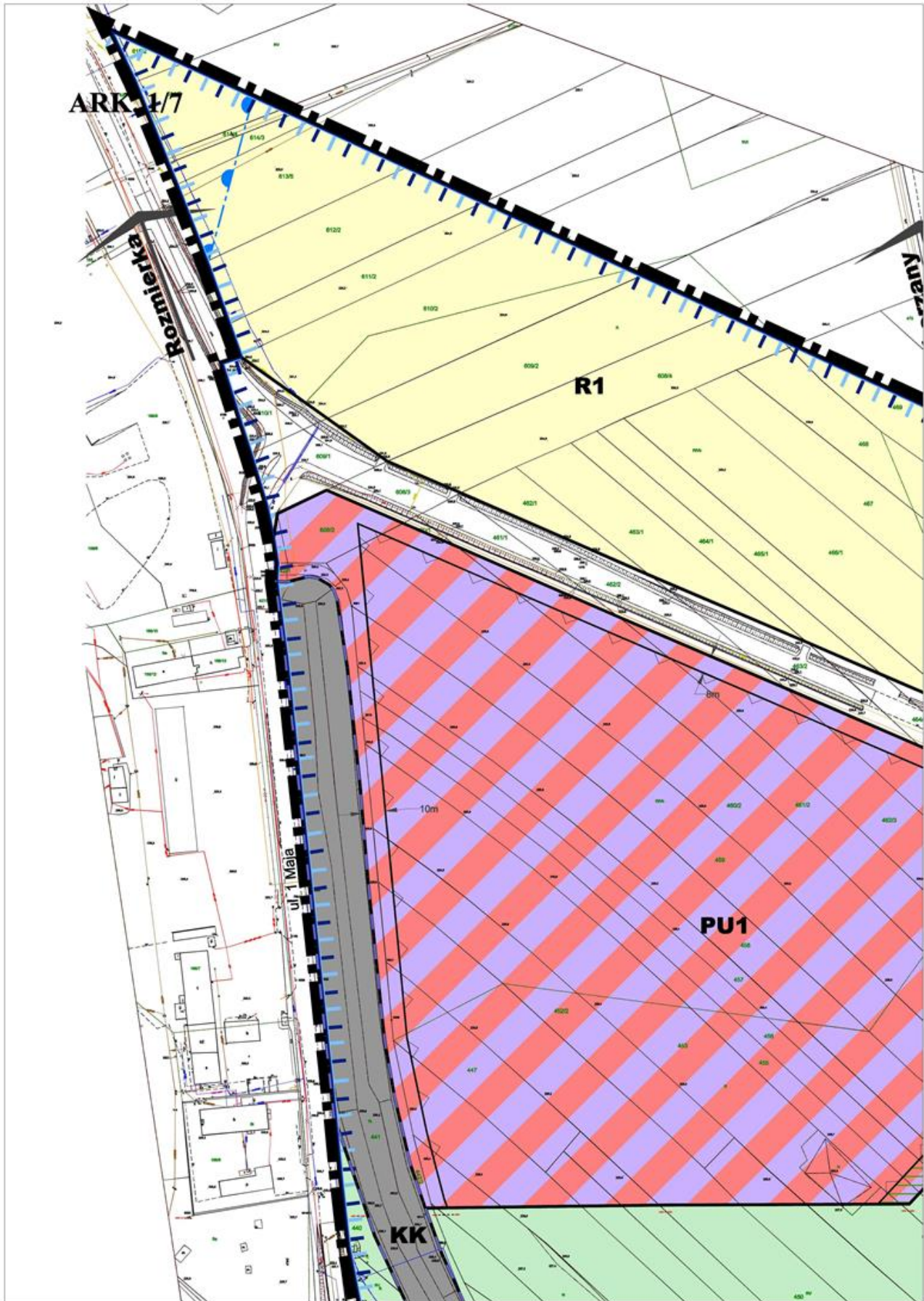
Przewodnicząca  
Rady Miejskiej

*Gabriela Puzik*



Załącznik nr 1  
do uchwały nr XIV/141/2019  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 25 września 2019 r.



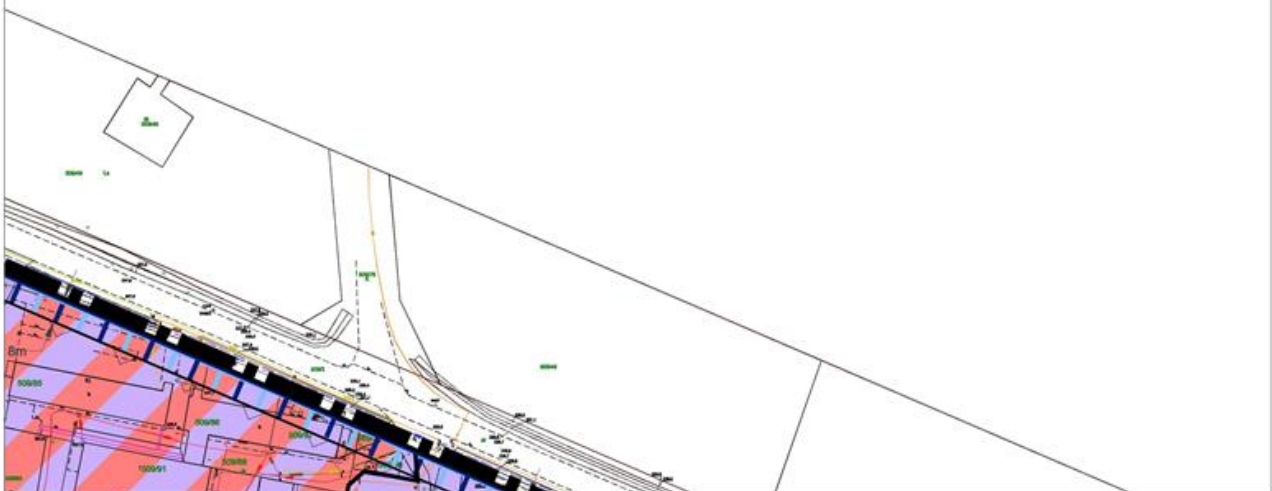




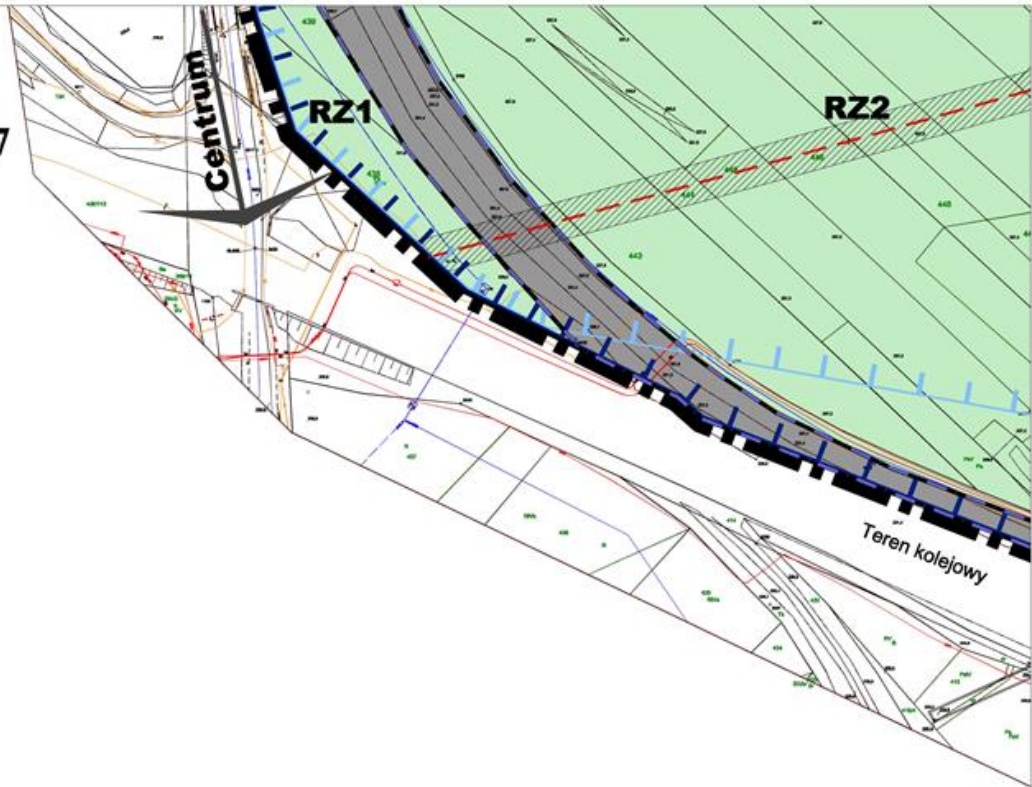
**ARK. 2/7**



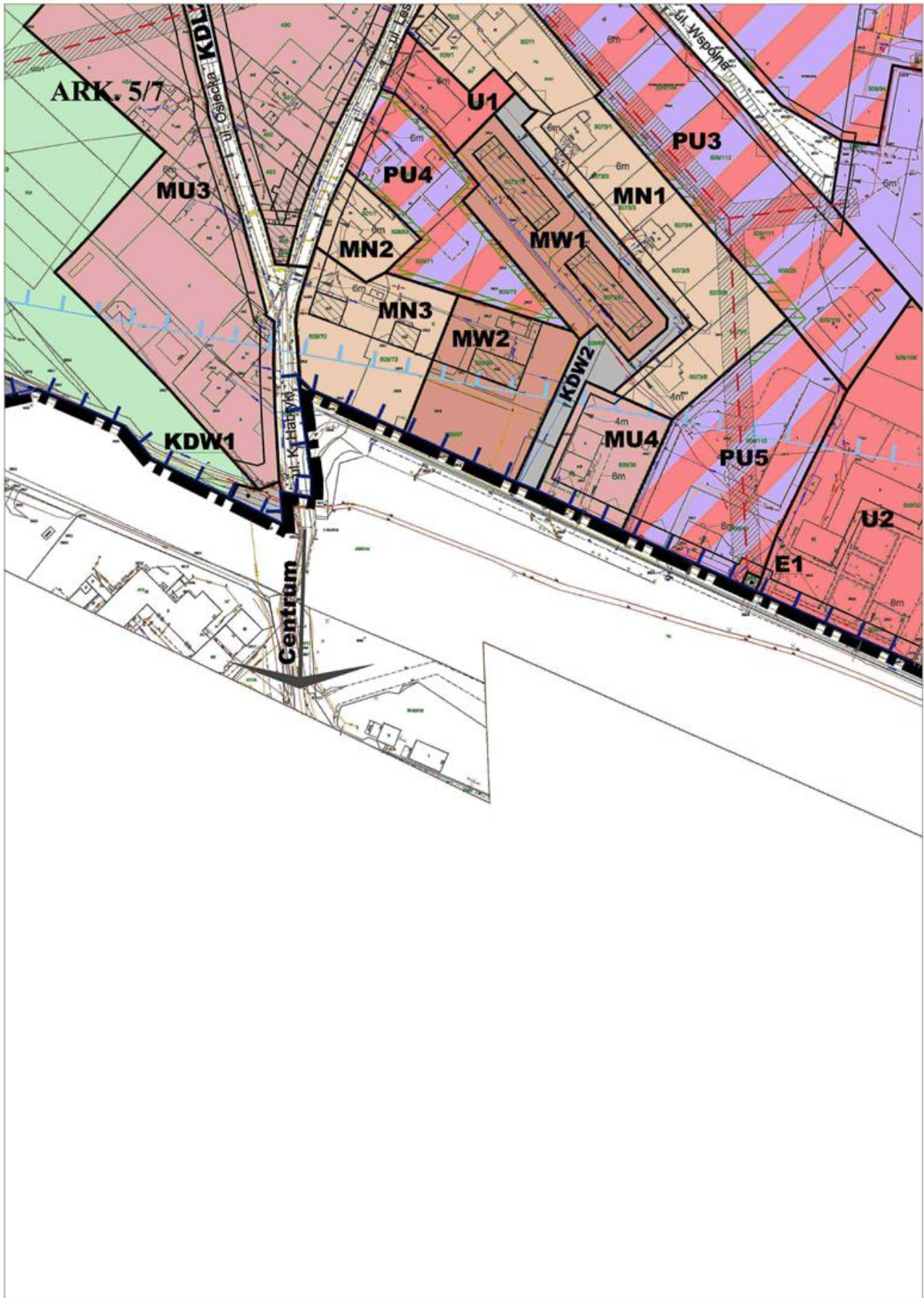
**ARK. 3/7**



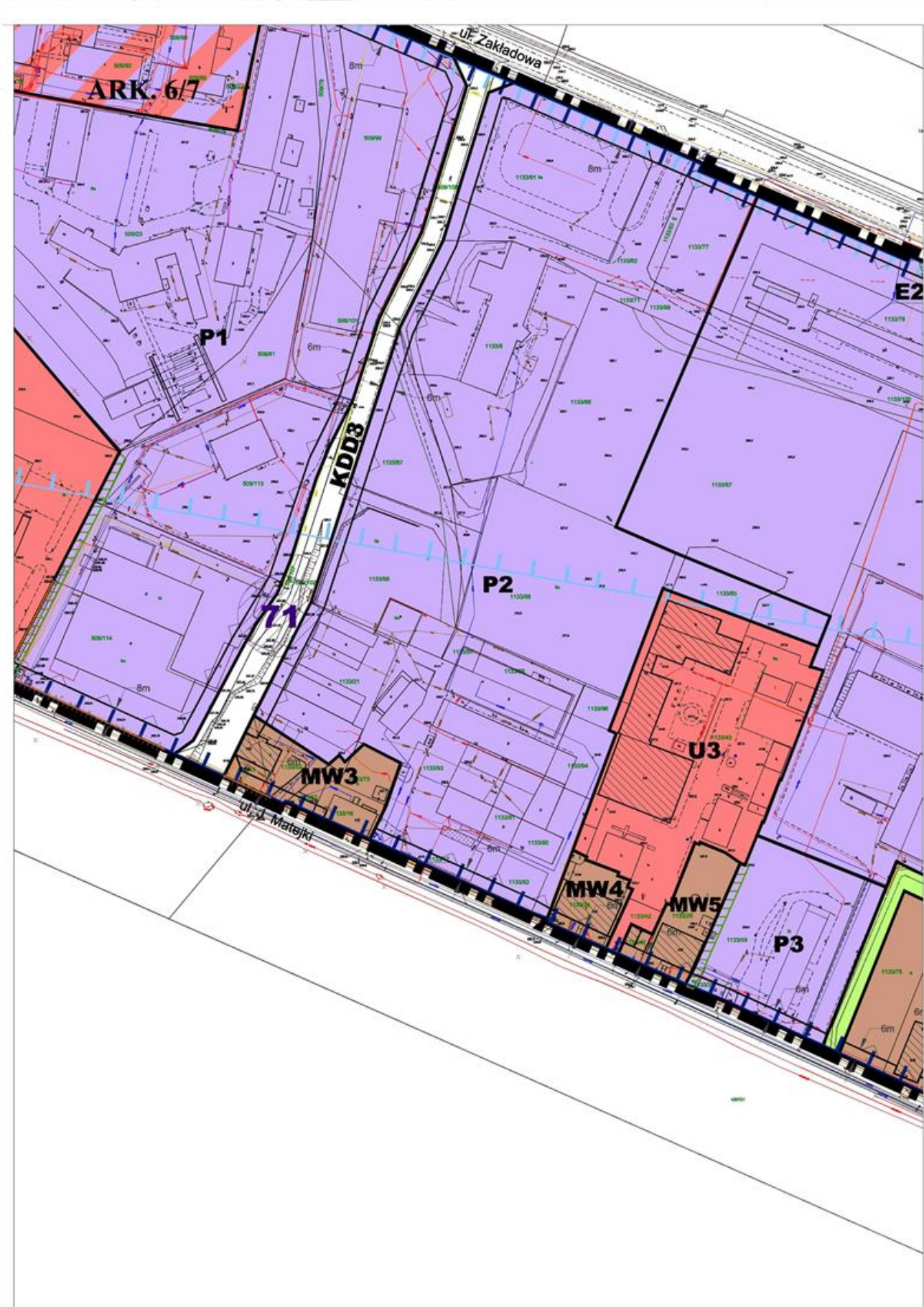
ARK. 4/7



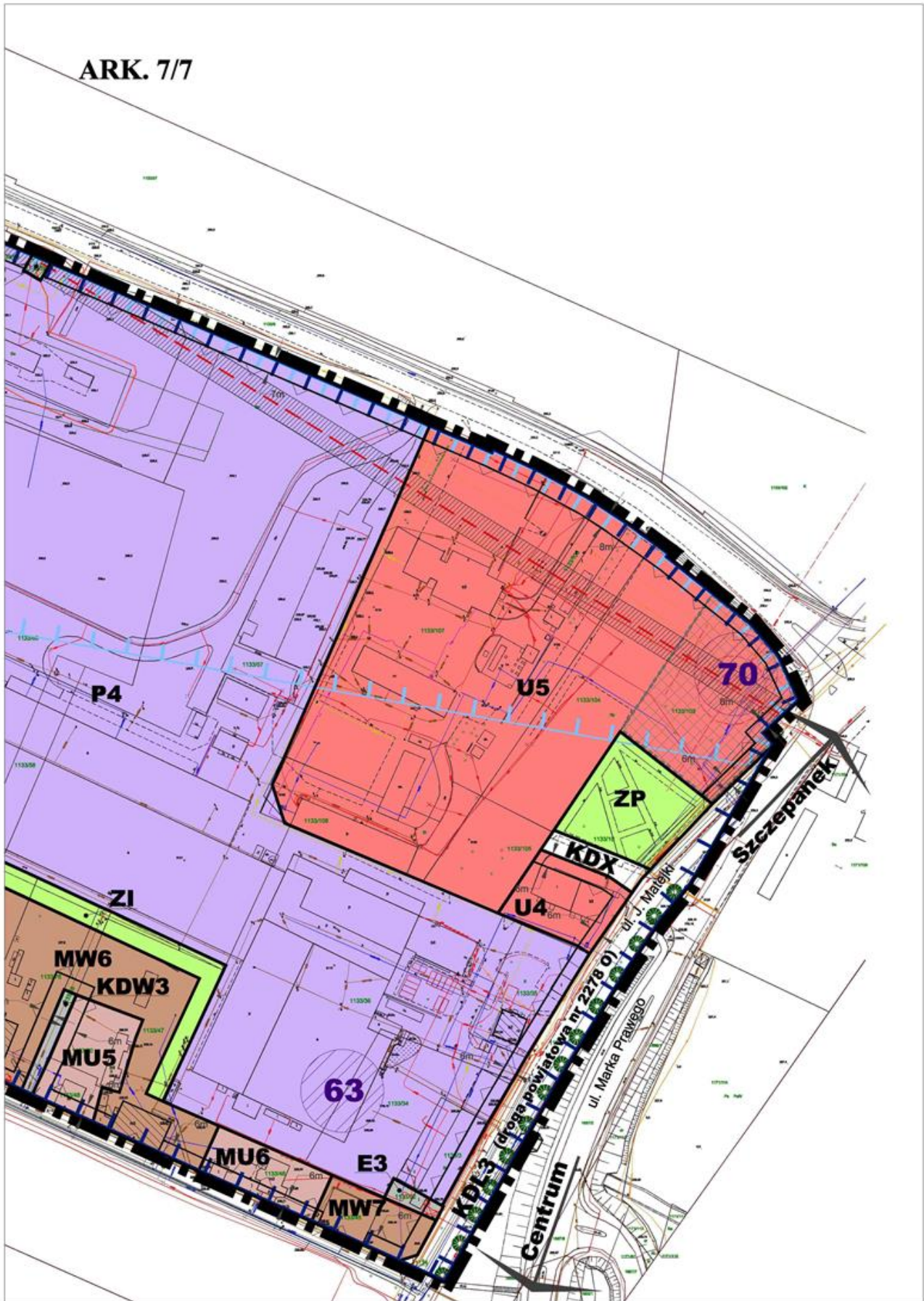














Załącznik nr 2  
do uchwały nr XIV/141/2019  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 25 września 2019 r.

### **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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) 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 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. Ponowne, drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 25 czerwca 2018 r. do 23 lipca 2018 r. Ponowne, trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, odbyło się w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r.

3. W ustalonych terminach, w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wpłynęło osiem uwag, 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;
- 3) uwaga dotycząca wykluczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie PU1 - na części działki ozn. nr ewid. gruntu 448 w Strzelcach Opolskich;
- 4) uwaga dotycząca wykluczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie PU1, który obejmuje działki ozn. nr ewid. gruntu: 442/1, cz. (część) 442/2, cz. 444, cz. 445, cz. 446, 447, cz. 448, cz. 449, cz. 450, 452/2, cz. 452/1, cz. 453, cz. 455, cz. 456, cz. 457, cz. 458, cz. 459, cz. 460/2, cz. 461/2, 462/3, 463/3, 464/3, cz. 608/1 i 608/2;
- 5) uwaga dotycząca wykluczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie PU1, który obejmuje działki ozn. nr ewid. gruntu: 442/1, cz. (część) 442/2, cz. 444, cz. 445, cz. 446, 447, cz. 448, cz. 449, cz. 450, 452/2, cz. 452/1, cz. 453, cz. 455, cz. 456, cz. 457, cz. 458, cz. 459, cz. 460/2, cz. 461/2, 462/3, 463/3, 464/3, cz. 608/1 i 608/2;
- 6) uwaga dotycząca braku zgody na zabudowę przemysłową na działce ozn. nr ewid. gruntu 461/2, ponieważ będzie ona rażąco oddziaływać na środowisko i mieszkańców, oraz przekształcenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 7) uwaga dotycząca wykluczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie PU1, który obejmuje działki ozn. nr ewid. gruntu: 442/1, cz. (część) 442/2, cz. 444, cz. 445, cz. 446, 447, cz. 448, cz. 449, cz. 450, 452/2, cz. 452/1, cz. 453, cz. 455, cz. 456, cz. 457, cz. 458, cz. 459, cz. 460/2, cz. 461/2, 462/3, 463/3, 464/3, cz. 608/1 i 608/2;
- 8) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 460/2 w Strzelcach Opolskich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4. Burmistrz Strzelec Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięć, o których mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, 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 po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 9 maja 2018 r., o której mowa w ust. 3 pkt 1 niniejszego rozstrzygnięcia. 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 wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2018 r. do 23 lipca 2018 r., o której mowa w ust. 3 pkt 2 niniejszego rozstrzygnięcia. 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;
- 3) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 3 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r., o której mowa w ust. 3 pkt 3 niniejszego rozstrzygnięcia. Teren PU1 został pierwotnie wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie Nowej Wsi z 2005 r., jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Sporządzany projekt planu podtrzymuje to przeznaczenie terenu. Swoim zasięgiem obejmuje on 24 działki, które należą do różnych właścicieli. Żaden z właścicieli działek objętych terenem PU1 nie składał uwagi o wykluczenie możliwości lokalizacji na tym terenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co należy rozumieć jako brak aprobaty do wprowadzenia takiej zmiany w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi oznaczałoby zawężenie rodzaju prowadzonych działalności gospodarczych na tym terenie i mogłoby skutkować potencjalnymi roszczeniami właścicieli działek objętych terenem PU1. Składający uwagę posiada nieruchomości w obrębie terenu PU1, ale tylko w niewielkiej części;
- 4) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 4 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r., o której mowa w ust. 3 pkt 4 niniejszego rozstrzygnięcia. Teren PU1 został pierwotnie wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie Nowej Wsi z 2005 r., jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Sporządzany projekt planu podtrzymuje to przeznaczenie terenu. Swoim zasięgiem obejmuje on 24 działki, które należą do różnych właścicieli. Żaden z właścicieli działek objętych terenem PU1 (oprócz składającego uwagę wpisaną pod numerem 3) nie składał uwagi o wykluczenie możliwości lokalizacji na tym terenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co należy rozumieć jako brak aprobaty do wprowadzenia takiej zmiany w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi oznaczałoby zawężenie rodzaju prowadzonych działalności gospodarczych na tym terenie i mogłoby skutkować potencjalnymi roszczeniami właścicieli działek objętych terenem PU1. Składający uwagę nie posiada nieruchomości w obrębie terenu PU1;
- 5) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 5 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r., o której mowa w ust. 3 pkt 5 niniejszego rozstrzygnięcia. Teren PU1 został pierwotnie wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie Nowej Wsi z 2005 r., jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Sporządzany projekt planu podtrzymuje to przeznaczenie terenu. Swoim zasięgiem obejmuje on 24 działki, które należą do różnych właścicieli. Żaden z właścicieli działek objętych terenem PU1 (oprócz składającego uwagę wpisaną pod numerem 3) nie składał uwagi o wykluczenie możliwości lokalizacji na tym terenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co należy rozumieć jako brak aprobaty do wprowadzenia takiej zmiany w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi oznaczałoby zawężenie rodzaju prowadzonych działalności gospodarczych na tym terenie i mogłoby skutkować potencjalnymi roszczeniami właścicieli działek objętych terenem PU1. Składający uwagę nie posiada nieruchomości w obrębie terenu PU1;

- 6) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 6 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r., o której mowa w ust. 3 pkt 6 niniejszego rozstrzygnięcia. Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Przedmiotowa działka znajduje się na projektowanym obszarze koncentracji różnorodnych form aktywności gospodarczej P3. Jednocześnie wskazuje się, że ewentualna zmiana przeznaczenia terenu PU1 pod zabudowę mieszkaniową może nastąpić na etapie zmiany obowiązującego studium oraz w dalszej kolejności - po dokonaniu takiej zmiany w planie miejscowym;
- 7) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 7 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r., o której mowa w ust. 3 pkt 7 niniejszego rozstrzygnięcia. Teren PU1 został pierwotnie wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie - w rejonie Nowej Wsi z 2005 r., jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Sporządzany projekt planu podtrzymuje to przeznaczenie terenu. Swoim zasięgiem obejmuje on 24 działki, które należą do różnych właścicieli. Żaden z właścicieli działek objętych terenem PU1 (oprócz składającego uwagę wpisaną pod numerem 3) nie składał uwagi o wykluczenie możliwości lokalizacji na tym terenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co należy rozumieć jako brak aprobaty do wprowadzenia takiej zmiany w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi oznaczałoby zawężenie rodzaju prowadzonych działalności gospodarczych na tym terenie i mogłoby skutkować potencjalnymi roszczeniami właścicieli działek objętych terenem PU1. Składający uwagę nie posiada nieruchomości w obrębie terenu PU1;
- 8) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem 8 na liście uwag nieuwzględnionych, wniesionej do projektu planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2019 r. do 9 lipca 2019 r., o której mowa w ust. 3 pkt 8 niniejszego rozstrzygnięcia. Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Przedmiotowa działka znajduje się na projektowanym obszarze koncentracji różnorodnych form aktywności gospodarczej P3. Jednocześnie wskazuje się, że ewentualna zmiana przeznaczenia terenu PU1 pod zabudowę mieszkaniową może nastąpić na etapie zmiany obowiązującego studium oraz w dalszej kolejności - po dokonaniu takiej zmiany w planie miejscowym.

6. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykazy wszystkich złożonych do projektu planu uwag wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza zostały załączone 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 XIV/141/2019  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 25 września 2019 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) 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.