

UCHWAŁA NR XXXIII/255/2017
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948), w związku z Uchwałą Nr IX/55/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej 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. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar miasta Strzelce Opolskie ograniczony ulicą Jemielnicką (Rozmierka – Podborzany), ulicą Osiecką, ulicą 1 Maja oraz granicą terenu górniczego „Strzelce Opolskie I”. 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. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe identyfikujące tereny ze względu na ich przeznaczenie:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **R** – tereny rolnicze,
 - d) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - e) **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - f) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - g) **ZL** – tereny lasów,
 - h) **ZLP** – tereny zalesień,

- i) **KDG** – teren drogi publicznej – droga klasy głównej,
 - j) **KDL** – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej,
 - k) **KDD** – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej,
 - l) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - m) **KS** – teren parkingów,
 - n) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - o) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - p) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 5) wydzielenie wewnętrzne;
 - 6) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
 - 7) mury ogrodzeniowe objęte ochroną konserwatorską;
 - 8) stanowisko archeologiczne, o potwierdzonej lokalizacji;
 - 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 10) ujęcie wody podziemnej;
 - 11) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
 - 12) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej;
 - 13) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Farskiej Kolonii;
 - 14) strefa koncentracji zieleni.

2. Symbole literowe, o których mowa w ust. 1 pkt 4, mogą być dodatkowo uzupełniane numerem wyróżniającym teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych, niebędących obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej lub obiektami liniowymi, poza którą mogą wykraczać wyłącznie takie elementy budynków 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki;

- 7) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem identyfikującym;
- 9) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi administracyjne i biurowe, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury oraz usługi takie jak: zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawa odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego;
- 10) **usługach ponadpodstawowych** – należy przez to rozumieć usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców w dziedzinach, o których mowa w pkt 9, a także takie jak: hotelarstwo, handel hurtowy, usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 11) **usługach rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;
- 14) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w odniesieniu do zabudowy istniejącej:
 - a) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejących obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10% kubatury, wyłącznie w celu dostosowania do obowiązujących przepisów z zakresu prawa budowlanego, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie, montażu i remoncie związane z utrzymaniem i remontowaniem budynków niespełniających wymagań dotyczących zasad lokalizacji, przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy lub zagospodarowania, z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz nadbudowę polegającą na zmianie geometrii dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
 - c) dopuszcza się roboty budowlane polegające na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz rozbiórce obiektów budowlanych naruszających nieprzekraczalną linię zabudowy lub linię rozgraniczającą;
- 2) w odniesieniu do ogólnych zasad lokalizowania zabudowy:
 - a) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie w przypadku budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg i ciągów pieszo-jezdnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MU** i **RM**,
 - b) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych, przy czym kąt nachylenia połaci dachowych winien zawierać się w przedziale określonym w ustaleniach szczegółowych uchwały,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie w przypadku zadaszeń ganków i wejść do budynków pod warunkiem, że nie narusza się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

d) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MU** i **RM** dopuszcza się elewacje wyłącznie z cegły lub tynkowane w odcieniach kolorów: ceglasty, beżowy, szary lub biały.

§ 5. Ustala się następujące zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem terenów, na których ustalenia szczegółowe uchwały dopuszczają taką możliwość;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem minimalnej odległości 1,5 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz innych elementów systemu informacji publicznej.

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

- 1) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Jemielnica od źródła do Sucheje, o kodzie PLRW600017118889, która stanowi część scalonej części wód Chrząstawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967);
- 3) w zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się następujące rodzaje terenów, o których mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym **MN** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem literowym **MU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem literowym **RM** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) na obszarze objętym planem występują siedliska przyrodnicze (Grądy subkontynentalne Tilio-Carpinetum) chronione na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu;
- 5) w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących budowy dróg i infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem literowym **P**,
 - b) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **RM**, **PU** i **P**.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

Lp.	Opis i adres zabytku	Numer działki
1.	budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Jemielnicka 32	4715
2.	stodoła, ul. Jemielnicka 32	4715
3.	mur z bramką, ul. Jemielnicka 32	4715
4.	budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Jemielnicka 36	4702/1
5.	budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Jemielnicka 36	4702/1
6.	kapliczka, ul. Jemielnicka 36	4702/1
7.	stajnia z wozownią, ul. Jemielnicka 36	4702/1
8.	stodoła, ul. Jemielnicka 36	4702/1

9.	mur z bramką, ul. Jemielnicka 36	4702/1
10.	pomnik krzyża	4700/2

- 2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:
- nakazuje się zachowanie cech stylowych zabytków, w szczególności: gabarytów i formy obiektów, kształtu, spadku i rodzaju pokrycia dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych oraz kształtu, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki w ramach budynku oraz całego zespołu budynków,
 - zakazuje się wykonywania tynków oraz ocieplania niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje obiektów zabytkowych,
 - zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach;
- 3) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 5 – punkt osadniczy, kultura łużycka, z okresu wczesnego średniowiecza, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-839/89, którego lokalizację wskazano na rysunku planu;
- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska, o którym mowa w pkt 4, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której zasady wykonywania robót ziemnych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie zachodzi konieczność określenia **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Określa się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- uwzględnia się strefę ochronną ujęcia wody podziemnej z utworów triasu środkowego (wapienia muszlowego), triasu dolnego (pstręgo piaskowca), permu oraz karbonu w Nowej Wsi Strzeleckiej, ustanowioną Rozporządzeniem Nr 3/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 1156), zmienionym Rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Nr 22/2014 z dnia 29 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 2341) oraz Nr 1/2016 z dnia 12 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 410), dla której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych rozporządzeń;
- uwzględnia się strefę ochronną ujęcia wody podziemnej z utworów triasu środkowego (wapienia muszlowego) w Farskiej Kolonii, ustanowioną Rozporządzeniem Nr 8/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 lipca 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Farskiej Kolonii, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 1728), zmienionym Rozporządzeniem Nr 1/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 13 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2015 r. poz. 124), dla której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych rozporządzeń;
- uwzględnia się tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- parametry działek, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem literowym MN – 500 m²,

- b) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolem literowym **MU** – 1000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolem literowym **RM** – 800 m²,
 - d) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami literowymi **PU** i **P** – 2000 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MU** i **RM** – 20 m,
 - f) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami literowymi **PU** i **P** – 30 m;
- 2) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 75° do 105°;
- 3) dla dróg i infrastruktury technicznej dopuszcza się następujące parametry:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 2 m.

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

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

- 1) w stosunku do istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy branżowe;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolem literowym **R**;
- 3) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych w odległości mniejszej niż 100 m od terenów oznaczonych symbolami literowymi **MN** i **MU**, w strefach ochrony pośredniej ujęć wody podziemnej oraz na terenie **R7**.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące tereny dróg i ciągów pieszo-jezdnych, których parametry określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga powiatowa nr 1807 o klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) droga powiatowa nr 1804 o klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL3**,
 - c) drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2** i **KDL4**,
 - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**,
 - e) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami **KDX1** i **KDX2**;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na każde mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny,
 - b) dla wszelkich usług, w tym handlu – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych oraz dodatkowo 2 miejsca dla klientów na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej lub powierzchni handlowej dostępnej bezpośrednio dla klientów,
 - c) dla obiektów o funkcji biurowo-administracyjnej – 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni obiektów produkcyjnych;
- 3) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub garaży poziomowych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie wykluczają tych form;

5) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – energia elektryczna będzie dostarczana poprzez sieć niskiego, średniego lub wysokiego napięcia oraz przez urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczalnej mocy nieprzekraczającej 100 kW w przypadku energii wiatru oraz powyżej 100 kW w przypadku energii słońca, z zachowaniem przepisów odrębnych i następujących zasad:
 - a) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią elektroenergetyczną sieć ta może być przebudowana zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci napowietrznej i kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowa lub rozbudowa sieci elektroenergetycznej powinna być realizowana w sposób zapewniający obsługę i eksploatację wszystkich istniejących i projektowanych obiektów,
 - d) dopuszcza się lokalizację budowli i instalacji wykorzystujących energię wiatru wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **R**, **RM**, **PU** i **P** o maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej do 15 m;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) woda będzie dostarczana z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
 - c) dla celów rolniczych, gospodarczych i przemysłowych dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych w systemie rozdzielczym do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku braku możliwości realizacji sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej powinny być podczyszczone do parametrów dopuszczalnych, podanych przez odbiorcę ścieków,
 - d) dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków,
 - e) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do rowów odwadniających, do zbiorników przeciwpożarowych, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do zbiorników retencyjno-chłonnnych, do zbiorników wód technologicznych, do wód gruntowych lub ziemi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej do ziemi na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną należy stosować systemy grzewcze grupowe lub indywidualne polegające na:
 - a) spalaniu paliw w urządzeniach o sprawności przekraczającej 80%,
 - b) zasilaniu energią elektryczną,

- c) wykorzystaniu energii z odnawialnych źródeł energii, opartej na energii słonecznej i geotermalnej, o dopuszczalnej mocy:
- nieprzekraczającej 40 kW na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MU** i **RM**,
 - nieprzekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolem literowym **R**,
 - powyżej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami literowymi **PU** i **P**;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszcza się realizację sieci gazowej lub indywidualnych urządzeń do magazynowania gazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami – szczegółowe zasady określają przepisy odrębne z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 9) w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w planie nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych uchwały odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości i ukształtowania połączeń dachowych,
 - c) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,9,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - innych obiektów budowlanych – 8 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

- budynków gospodarczych i garaży – 1,
- c) obowiązują dachy spadziste, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. b i c:
 - dwuspadowe, czterospadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - kryte dachówką, z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej – 15 m,
 - pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – 11 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3 i MU4, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże, oraz usługi podstawowe,
 - b) uzupełniające – usługi rzemiosła;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) powierzchnia całkowita lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) dopuszcza się wolno stojące budynki usługowe o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w obrębie działki budowlanej,
 - c) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości i ukształtowania połaci dachowych,
 - d) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na działce;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - innych obiektów budowlanych – 8 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych i garaży – 1,

- c) obowiązują dachy spadziste, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. b i c:
- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35°÷45°,
 - kryte dachówką, z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 20 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 18. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 i R8, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – tereny rolnicze, tereny gruntów ornych, łąk, pastwisk, ogrodów oraz sadów, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi transportu rolnego, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, budowle rolnicze z zastrzeżeniem § 11 pkt 3 oraz infrastruktura kolejowa wyłącznie na terenie **R7**;

2) zakazuje się lokalizacji ferm chowu i hodowli zwierząt;

3) maksymalna wysokość budowli rolniczych i innych obiektów budowlanych – 15 m;

4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 19. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM1 i RM2, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże,
- b) uzupełniające – usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,
- b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
- budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
- budynków inwentarskich i magazynowych – 9 m,
- innych obiektów budowlanych – 14 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych i usługowych – 2,
- budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 1,

c) obowiązują dachy spadziste, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. b i c:

- dwuspadowe lub czterospadowe (kopertowe), o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - kryte dachówką, z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych,
 - w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków mieszkalnych i usługowych – 15 m,
 - budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych i garaży – 25 m,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o maksymalnej obsadzie dla każdego gospodarstwa – 120 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) wysokość stawki procentowej – 25%.

§ 20. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe oraz usługi rzemiosła,
 - b) uzupełniające – systemy fotowoltaiczne i solarne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 40 m,
 - innych obiektów budowlanych – 100 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 10,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowego zbiornika wodnego;
- 5) wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar wyłączony z zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, obowiązkowo zagospodarowany w co najmniej 90% zielenią wysoką, w tym zimozieloną; dopuszcza się zastosowanie urządzeń ochrony środowiska ograniczających hałas i zanieczyszczenia pyłowe;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych przy zachowaniu następujących warunków:
- a) wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej granicy tablicy i urządzenia reklamowego nie może przekraczać 8 m,
 - b) powierzchnia ekspozycji reklamy nie może przekraczać 12 m²,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;

8) wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 21. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P1**, **P2** i **P3**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) uzupełniające – usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła oraz systemy fotowoltaiczne i solarne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9,
- b) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 4,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 40 m,
 - innych obiektów budowlanych – 100 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 10,
- c) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 500 m,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowego zbiornika wodnego;

5) na terenie oznaczonym symbolem **P1** wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią wysoką, w tym zimozieloną, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) w miejscach, gdzie zastosowanie strefy koncentracji zieleni, o której mowa w pkt 5, jest ograniczone lub niemożliwe ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną, drogową lub kolejową, dopuszcza się zastosowanie urządzeń ochrony środowiska ograniczających hałas i zanieczyszczenia pyłowe, w szczególności nasypów ziemnych i ekranów akustycznych;

7) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych przy zachowaniu następujących warunków:

- a) wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej granicy tablicy i urządzenia reklamowego nie może przekraczać 8 m,
- b) powierzchnia ekspozycji reklamy nie może przekraczać 12 m²,
- c) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;

9) wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 22. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami: **ZL1**, **ZL2**, **ZL3**, **ZL4**, **ZL5**, **ZL6** i **ZL7**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;

3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 23. Dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZLP1**, **ZLP2** i **ZLP3**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – lasy, zadrzewienia, trwałe użytki zielone, grunty orne i nieużytki – przeznaczone do zalesienia,

- b) uzupełniająca – drogi transportu rolnego;
- 2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zalesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 24. Dla **terenu drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 25. Dla **terenów dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2**, **KDL3** i **KDL4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, przy czym dopuszcza się szerokość w granicach istniejącego pasa drogowego lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego na terenie oznaczonym symbolem **KDL3**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację skrzyżowania linii kolejowej z drogą publiczną;
- 5) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 26. Dla **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 27. Dla **terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDX1** i **KDX2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **KDX1** – 5 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDX2** – 0,1 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 28. Dla **terenu parkingów**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – terenowe miejsca postojowe;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 29. Dla **terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
 - b) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 20 m,
 - innych obiektów budowlanych – 100 m,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,
 - d) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 30. Dla **terenu infrastruktury technicznej – wodociągów**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
- 2) wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 31. Dla **terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji – przepompownia;
- 2) wysokość stawki procentowej – 5%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 32. W granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie”, przyjętej Uchwałą Nr XLV/321/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 października 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 24 grudnia 2001 r. Nr 128, poz. 1405.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 34. 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 XXXIII/255/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rysunek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STRZELCE OPOLSKIE DLA TERENU STREFY EKONOMICZNEJ

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/255/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 kwietnia 2017 r.



LEGENDA	
OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYM USTALENIAMI PLANU:	
---	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDZIAŁU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	MEPRZEKACZALNE LINE ZABUDOWY
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, WOODLANYCH I OSRODKOWYCH
PU	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
ZL	TERENY LASÓW
ZLP	TERENY ZALEŚNI
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI KLASY DOJAZDOWEJ
KDX	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
KS	TERENY PARKINGÓW
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
W	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
K	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
▨	WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
▨	ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
▨	BIURY OGRODZENOWE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
▨	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI
▨	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
▨	UJĘCIE WODY PODZEMNEJ
▨	TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZEMNEJ
▨	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZEMNEJ W WÓWIE WSI STRZELCKIEJ
▨	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZEMNEJ W FARSZEJ KOLONII
▨	STREFA KONCENTRACJI ZIELENI
OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:	
---	GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WAPNIENI TRASOWYCH "STRZELCE OPOLSKIE"
---	CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE
---	NAPOWIETRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV RELACJA KRONOTEX-OSBEK I RELACJA STRZELCE PASTÓW-KRONOTEX
---	NAPOWIETRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV
---	KABLOWA LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV
---	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
---	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "STRZELCE OPOLSKIE F"

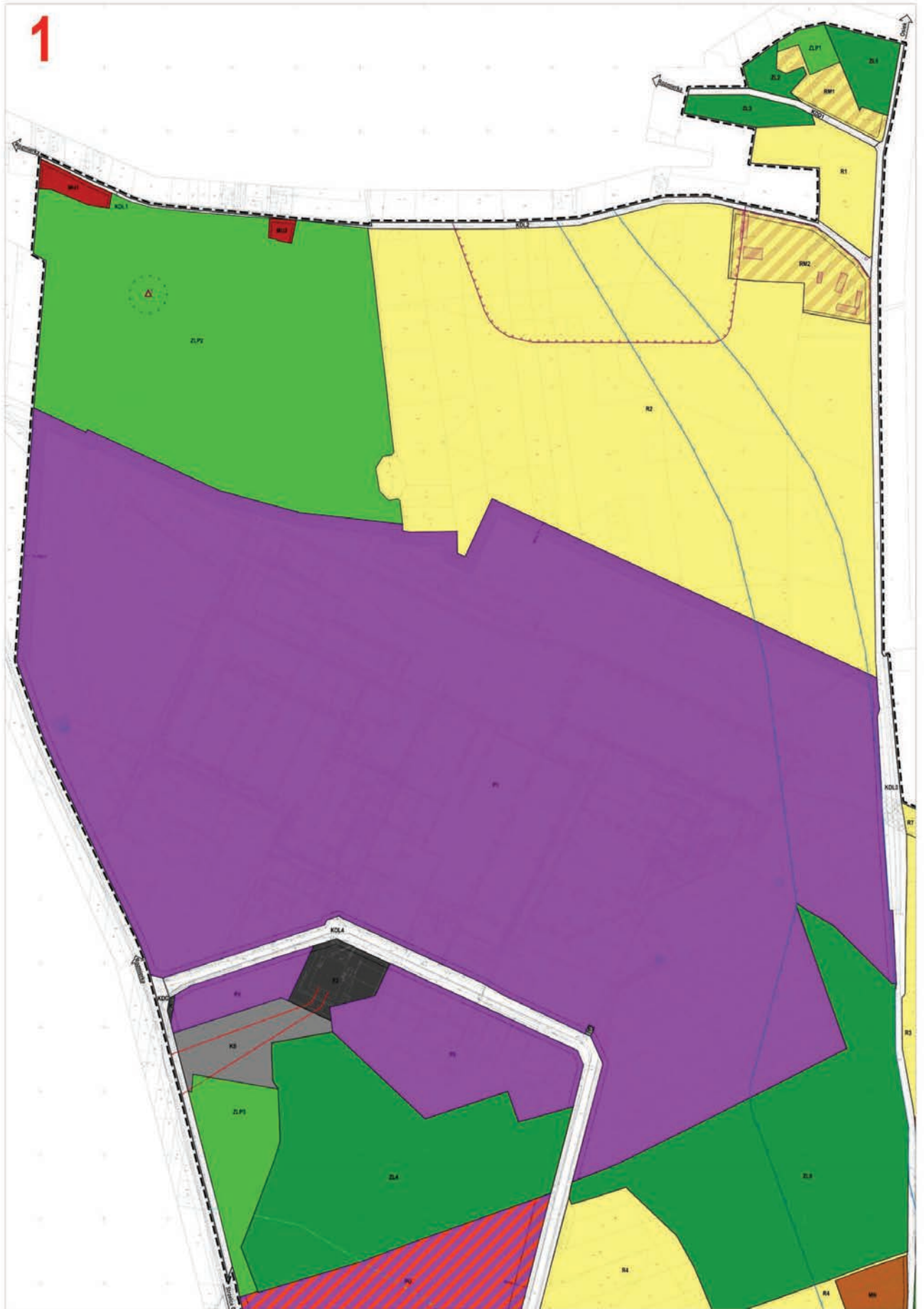
SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY



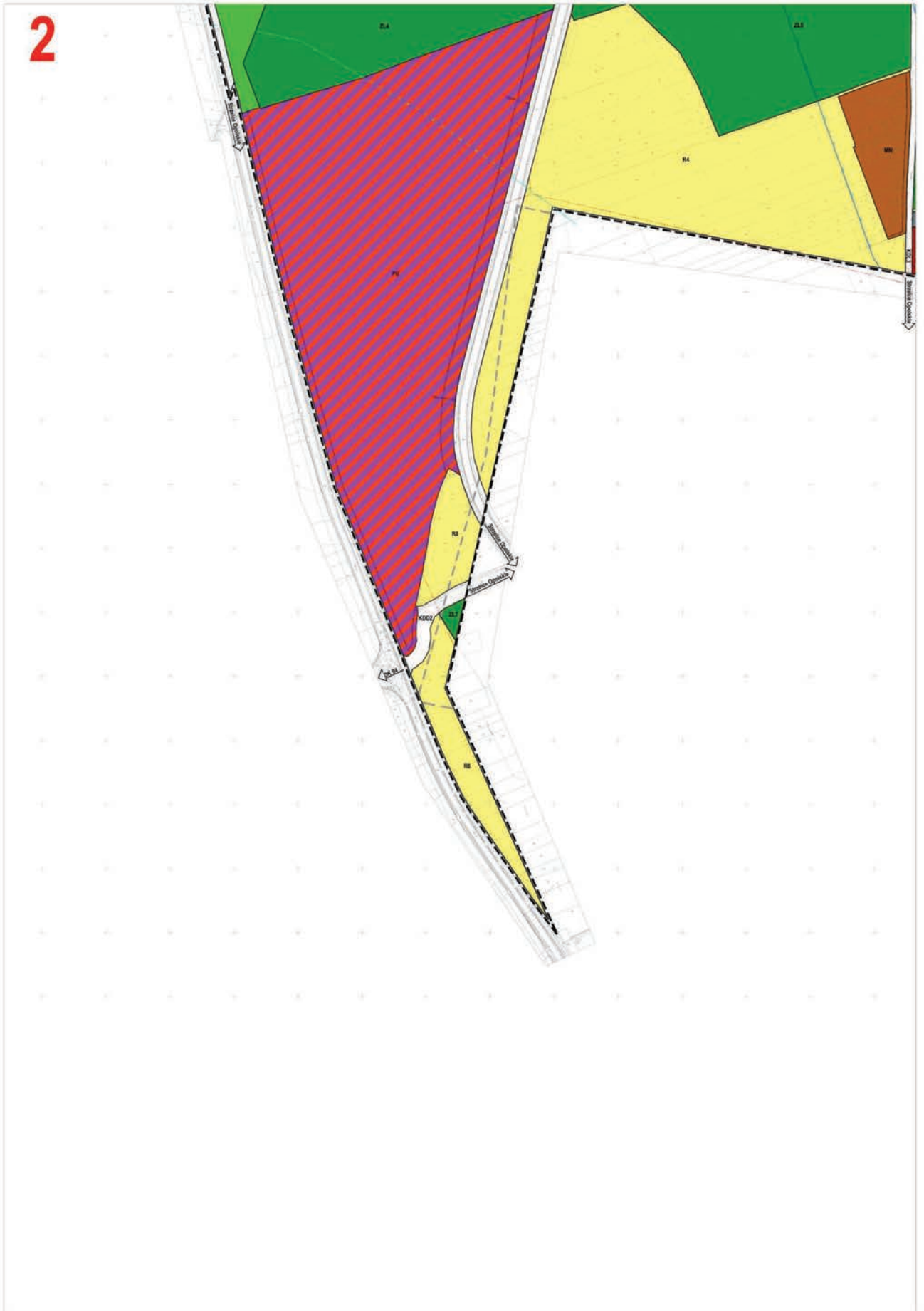
Wyrys za „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., wraz ze zmianą przyjęłą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r. skala 1:10000



Zespół projektowy:
mgr inż. Marcin Gajewski - główny projektant
mgr inż. Dominika Szuja-Narętczyk - asystent projektanta



2





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/255/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 kwietnia 2017 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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej” w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach wyłożenia tego projektu do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia 2017 r. do 13 lutego 2017 r., zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 10 marca 2017 r. wraz z jego uzasadnieniem faktycznym i prawnym:

1) nie uwzględnia się uwagi złożonej przez OLS Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, z siedzibą przy ul. Chopina 2, 42-700 Lubliniec, dotyczącej wprowadzenia zapisu dopuszczającego działalność polegającą na gospodarowaniu odpadami dla terenu oznaczonego symbolem P1 na działce ozn. nr ewid. gruntu 5061/50, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- plan nie ogranicza możliwości prowadzenia działalności, o którą wnoszono w treści uwagi, w ramach funkcji przemysłowej. Wobec powyższego nie ma potrzeby wprowadzania zmian w tekście planu, w formie zaproponowanej przez autora. Teren przemysłowy jest z założenia terenem wielofunkcyjnym, którego wykorzystanie jest podyktowane w pierwszej kolejności względami ekonomiczno-gospodarczymi. Zmieniająca się koniunktura wymaga swobody w dokonywaniu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Proces przetwarzania, a także magazynowania, mieści się w zakresie działalności przemysłowej, niezależnie od tego czy przedmiotem przetwarzanym będą odpady, czy inne materiały tudzież surowce. Równolegle z zapisami planu będą miały zastosowanie przepisy o odpadach i z zakresu ochrony środowiska. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren posiada wielokierunkowe przeznaczenie: „obszar koncentracji produkcji (przemysłu) z dopuszczeniem różnorodnych form aktywności gospodarczej, w tym szczególnie wielofunkcyjna zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa, centra logistyczne, giełdy towarowe, obsługa transportu, handel hurtowy ...”. Natomiast dopuszczenie możliwości prowadzenia wnioskowanej działalności jako przeznaczenia równorzędnego w stosunku do przeznaczenia podstawowego, jakimi są obiekty produkcyjne, składy i magazyny, koliduje z przyjętą przez gminę polityką przestrzenną i stoi w sprzeczności z praktyką planistyczną, nakazującą wyznaczenie dla tego typu działalności odrębnej jednostki terenowej „O”, oraz z zapisami studium. Należy uznać, że wydzielenie z terenu P1 odrębnego terenu infrastruktury technicznej – „gospodarowanie odpadami”, obniży potencjał inwestycyjny gruntów, a także spowoduje niezgodność przeznaczenia tego terenu z ustaleniami ww. studium. Wydzielenie tego rodzaju powinno mieć zastosowanie w przypadku, gdy gospodarka odpadami jest wyłącznym celem przeznaczenia, natomiast tereny sąsiednie mają przeznaczenie dalece odmienne;

2) nie uwzględnia się uwagi złożonej przez KRONOTEX Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. 1 Maja 51, 47-100 Strzelce Opolskie, dotyczącej usunięcia zapisu § 21 pkt 3 lit. d dotyczącego maksymalnej szerokości elewacji frontowej – 200 m poprzez usunięcie ograniczenia „szerokości elewacji frontowej”, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- określenie gabarytów zabudowy jest obligatoryjnym elementem merytorycznego zakresu planu miejscowego, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/255/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 kwietnia 2017 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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej” – budowa drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1, co wiąże się z realizacją około 1565 m² nawierzchni jezdnych.

2. Szacunkowy koszt inwestycji wymienionej w pkt 1 wyniesie około 469 500 zł.

3. Ostateczny koszt realizacji zadania wskazanego w pkt 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

4. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Strzelce Opolskie w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości i podatków od nieruchomości;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.