

## Informacja z zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna, uchwalonego przez Radę Miejską w Kluczborku, uchwałą Nr XXV/227/16 z dnia 29 czerwca 2016r., ogłoszonego w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r. poz. 1652 /z późn. zm./

**dotyczy działki nr 4/18 ark. m. 3 położonej w Kluczborku, oznaczonej symbolem: 2PU.**

§ 51. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty określone w § 8 oraz obiekty usługowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 2:
    - a) usługi handlu towarzyszące prowadzonej działalności produkcyjnej lub składowej,
    - b) usługi służące obsłudze firm,
    - c) usługi służące obsłudze pracowników i klientów,
    - d) na terenach 1 PU, 3PU, 5PU i 6PU – usługi użyteczności publicznej z wyłączeniem obiektów usługowych dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu na podstawie przepisów odrębnych, oraz usługi zakwaterowania turystycznego: hotele, motele, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe,
    - e) na terenach 2PU – produkcję roślinną,
    - f) na terenach 3PU – usługi handlu w obiektach o powierzchni sali sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
    - g) na terenach 4 PU – usługi bytowe,
    - h) mieszkania właścicieli lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
  - 2) zakazuje się lokalizacji:
    - a) zakładów uciążliwych,
    - b) na terenach 1PU 4PU i 6PU – baz transportowych, usług motoryzacyjnych, placów składowych;
  - 3) mieszkania, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. h, można realizować w lokalach wydzielonych w budynkach podstawowych lub towarzyszących, a na terenach 4PU – również w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych towarzyszących działalności produkcyjnej lub usługowej, przy czym dopuszcza się jeden taki budynek w granicach nieruchomości.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4:
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami:
    - a) obsługa z ulicy Katowickiej (1KDGp) istniejącymi zjazdami,
    - b) nowe zjazdy z ulicy Byczyńskiej i Wołczyńskiej (KDG) możliwe na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w granicach działek budowlanych należy:
    - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych; dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich położonych w granicach tego samego terenu,
    - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
    - c) urządzić ciągi zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej MW i MN;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) na terenach 4PU – do 2 kondygnacji nadziemnych możliwością trzeciej w poddaszu i nie więcej niż 7, a w przypadku budynków z wysokim dachem 11 m,
  - b) na terenie 6PU – jedna kondygnacja i nie więcej niż 6 m,
  - c) na pozostałych terenach – do trzech kondygnacji i nie więcej niż 16 m;
  - 6) rodzaj dachów dowolny z zastrzeżeniem § 13 pkt 4 lit. c.
- 4. Dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21, § 22 i § 24.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) obowiązujące linie zabudowy;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
  - 5) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) istniejące linie elektroenergetyczne wysokich napięć;
  - 7) projektowane linie kablowe 15 kV;
  - 8) czynne gazociągi wysokiego ciśnienia;
  - 9) projektowany gazociąg wysokoprężny;
  - 10) zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
  - 11) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;
  - 12) park wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego;
  - 13) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
  - 14) zabytki architektury objęte ochroną ustaleniami planu;
  - 15) zabytki archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
  - 16) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 17) strefa „K” ochrony krajobrazu;
  - 18) współczesny budynek o wysokich walorach architektonicznych;
  - 19) pomnik przyrody – aleja cisów;
  - 20) pozostałe pomniki przyrody;
  - 21) ostoja fauny objęta ochroną;
  - 22) potencjalny zasięg oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
  - 23) strefy kontrolowane gazociągów;
  - 24) istniejące cieki na terenach zabudowy;
  - 25) trasy przejść pieszych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

**§ 5. 1.** Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 2) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **usługi** - działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
  - a) **usługi użyteczności publicznej** – rodzaje usług przypisane budynkom użyteczności publicznej w przepisach budowlanych, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej oraz obiektów handlowych o powierzchni sal sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) **usługi handlu** – usługi handlu detalicznego,
  - c) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku,
  - d) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw,

- e) **usługi techniczne** – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie,
  - f) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
  - g) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy;
- 4) **uciążliwości** – zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
  - 5) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie wymagające placów składowych i bazy transportowej oraz nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi a także uciążliwości wykraczających poza granice:
    - a) lokalu użytkowego - jeśli lokal ten znajduje się w budynku mieszkalnym,
    - b) budynku usługowego – jeśli budynek ten znajduje się w granicach jednej działki z budynkiem mieszkalnym,
    - c) działki – jeśli obiekt usługowy znajduje się na działce o funkcji wyłącznie usługowej;
  - 6) **zakłady uciążliwe** - zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 7) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
  - 8) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji biurowo-administracyjnej i socjalnej na terenie o innym przeznaczeniu podstawowym, związany z obsługą działalności prowadzonej na tym terenie;
  - 9) **budynek pomocniczy:**
    - a) na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi i technicznymi, służący potrzebom działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie,
    - b) na terenach z zabudową mieszkaniową i budynkami zamieszkania zbiorowego – budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych, a także budynek gospodarczo-garażowy i garaż służący potrzebom mieszkańców budynku mieszkalnego lub zamieszkania zbiorowego znajdującego się w granicach tej samej działki budowlanej, nie związany z działalnością gospodarczą;
  - 10) **zielen towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
  - 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
  - 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od drogi, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących i pomocniczych;
  - 13) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków podstawowych i/lub towarzyszących usytuowanych w linii zabudowy tej samej ulicy, w granicach jednego terenu;
  - 14) **budynki sąsiednie** – budynki podstawowe i/lub towarzyszące usytuowane w tym samym ciągu zabudowy na działkach przyległych, a w przypadku braku zabudowy na działkach przyległych – najbliższy taki budynek w tym samym ciągu zabudowy;
  - 15) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zabudowy budynków oraz innych naziemnych obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej, liczona po zewnętrznym obrysie tych obiektów z wyjątkiem obiektów punktowych, takich jak słupy i maszty;
  - 16) **rodzaje dachów:**
    - a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°,
    - b) dach niski - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem powyżej 12° i poniżej 30°,
    - c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
  - 17) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;

- 18) **elementy drobnej architektury miejskiej** – obiekty małej architektury o funkcji wypoczynkowej, użytkowej i ozdobnej, wzbogacające przestrzeń publiczną, tzw. „meble urbanistyczne”;
- 19) **przepisy budowlane** – przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290) oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 20) **przepisy odrębne** – nie wymienione wyżej przepisy ustaw i rozporządzeń oraz przepisy aktów prawa miejscowego powszechnie obowiązujących na terenie województwa opolskiego.
2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
  - b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
  - c) tereny obiektów usług rzemiosła, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym:
  - a) tereny zespołów obiektów usługowych oznaczone, na rysunku planu symbolem **U**,
  - b) tereny obiektów użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
  - c) tereny obiektów handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**,
  - d) tereny obiektów oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
  - e) tereny obiektów opieki społecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
  - f) tereny obiektów kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**,
  - g) tereny obiektów usług motoryzacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKS**,
  - h) tereny usług specjalnych oznaczone, na rysunku planu symbolem **UI**,
  - i) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWU**,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
  - e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNW**;
- 4) tereny otwarte (zieleni i wód oraz rolnicze i leśne), w tym:
  - a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
  - c) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - d) teren zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - e) tereny ogrodów i sadów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
  - f) tereny rolnicze – trwałe użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
  - g) tereny rolnicze – grunty orne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
  - h) teren obiektów produkcji roślinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPO**,
  - i) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) teren GPZ, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**,
  - b) tereny wolnostojących stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ee**,
  - c) tereny stacji redukcyjnych gazu, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**,
  - d) tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **K**,
  - e) teren ciepłowni, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **C**;
- 6) tereny komunikacji, w tym:
  - a) teren dworca autobusowego i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**,
  - b) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP, KP(UKS)**,

- c) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kg**,
- d) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**,
- e) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGp**,
- f) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
- g) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- h) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- i) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- j) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**,
- k) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KCP**,
- l) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
- m) tereny kolejowe i obiektów drogowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDG**, **KK/1KDZ**, **KK/6KDZ**, **KK/1KDD**.

**§ 8.** Obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami w rozumieniu niniejszej uchwały są: zakłady produkcyjne, w tym przemysłowe i rzemieślnicze, oraz bazy logistyczne, transportowe i budowlane, zakłady usług technicznych i motoryzacyjnych, zakłady komunalne obsługi miasta, a także obiekty handlu hurtowego z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, wraz z budynkami towarzyszącymi i pomocniczymi.

**§ 9.** Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi, przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące oraz lokalizować nowe urządzenia budowlane na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;
- 2) przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru objętego planem, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

**§ 10.** Istniejące budynki, budowle i urządzenia, o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu, można przebudowywać, rozbudowywać oraz nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli ich funkcjonowanie:

- 1) nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale 3, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów § 15 i § 16;
- 2) spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**§ 11.** Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają ustalenia szczegółowe.

**§ 12.** Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni należy, w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek lub wydzielania nowych działek budowlanych poza terenami przewidzianymi do scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 31 ust. 2;
- 2) zagwarantować możliwość racjonalnego zagospodarowania działek budowlanych i korzystania z obiektów budowlanych z uwzględnieniem określonych w planie ilości miejsc parkingowych oraz wskaźników zagospodarowania działek budowlanych.

**§ 13.** W celu ochrony walorów estetycznych przestrzeni określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązującą linią zabudowy jest:

- a) na działkach zabudowanych - linia istniejącej na tej działce zabudowy, tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe i/lub towarzyszące, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) na działkach niezabudowanych - linia najbliższej istniejącej zabudowy, tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe i/lub towarzyszące znajdujące się na najbliższej zabudowanej działce dostępnej z tej samej ulicy,
  - c) w przypadku niezgodności linii zabudowy określonych w lit. a, b z przepisami odrębnymi określającymi wymagane odległości obiektów budowlanych od drogi - linia wyznaczona w najmniejszej dopuszczalnej odległości od drogi;
- 3) przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
  - 4) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przy nadbudowie budynków oraz budowie nowych budynków w ciągach zabudowy istniejącej:
    - a) wysokość budynku nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiedniego,
    - b) wysokość nowego budynku wolnostojącego powinna mieścić się pomiędzy wysokościami budynków sąsiednich, a w przypadku zabudowy zwartej powinna być taka sama jak budynku przyległego,
    - c) rodzaj dachu budynku nowego lub nadbudowywanego – jak w najbliższym budynku sąsiednim;
  - 5) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej zakazuje się nadbudowy pojedynczych segmentów oraz ich rozbudowy i przebudowy zmieniającej geometrię dachu oraz zmieniającej istotnie wygląd elewacji frontowej, w tym rodzaj materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;
  - 6) w przypadku budynków wielorodzinnych zakazuje się:
    - a) częściowej nadbudowy,
    - b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektoniczne budynku, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji, jak układ, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, balkonów, wygląd okien,
    - c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek;
  - 7) stragany, kioski i parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> mogą być sytuowane tylko w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
  - 8) na wszystkich terenach zabudowy, z wyjątkiem terenów w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się budowę wiat na następujących warunkach:
    - a) na działkach budowlanych w granicach terenów mieszkaniowych można budować wiaty nie wymagające pozwolenia na budowę o wysokości do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
    - b) na pozostałych terenach można budować wiaty o wysokości do 5 m, z wyjątkiem terenów P, PU i UKS, gdzie dopuszcza się wiaty o wysokości dostosowanej do potrzeb użytkowych.

**§ 15.** W celu ochrony jakości środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi określa się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza, powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
  - a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu MW i MNW – jak dla zabudowy wielorodzinnej,
  - c) dla terenów MNU, MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

- d) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- e) dla terenów UZ – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;
- 6) na terenach położonych w odległości do 50 m od linii kolejowej oraz przy drogach krajowych KDG i KDGP, przy budowie nowych budynków oraz przy przebudowie i remontach istniejącej zabudowy – odpowiednio do zakresu tych prac, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a w przypadku nowych budynków także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych.

**§ 16.** 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony.

2. W celu ochrony wód podziemnych określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić oraz wyposażyć w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 2) zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej P i PU pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

**§ 20.** Dla ochrony i podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru objętego planem określa się następujące nakazy:

- 1) zachowania i ochrony wszystkich starodrzewów, w tym przydrożnych i na posesjach zabudowanych, z dopuszczeniem wycinki tylko jeśli jest to konieczne ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 2) wprowadzania wzdłuż cieków zadrzewień i zakrzewień z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną.

**§ 28.** Dla ogrodzeń sytuowanych od strony przestrzeni publicznych określa się następujące warunki:

- 1) należy stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m;
- 2) jeśli na działce sąsiedniej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość;
- 3) zakazuje się:
  - a) ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem filarów przy bramach i furkach, murków wydzielających miejsca pojemników na odpady, elementów ochrony akustycznej przy drogach klasy głównej i głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) ogrodzeń z ażurowych prefabrykatów betonowych.

**§ 29.** 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustalone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków odpowiednio do zakresu rozbudowy, a także do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także w przypadku odbudowy istniejących obiektów, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.
4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki.
5. Jeśli w ustaleniach szczegółowych określono wymaganą minimalną wysokość budynków większą niż jedna kondygnacja, to wysokość ta dotyczy głównej bryły budynków; dopuszcza jedną kondygnację w częściach budynków wychodzących poza jego główną bryłę i nie przekraczających 30% powierzchni zabudowy.
6. Określona w ustaleniach szczegółowych szerokość elewacji frontowej dotyczy budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
7. Określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą punktowych oraz liniowych nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 30.** 1. Określa się minimalną ilość miejsc do parkowania (mp) w granicach działki budowlanej:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom;
  - 3) domy opieki społecznej – 1 mp/15 łóżek, ale nie mniej niż 3 mp;
  - 4) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1 mp/20 łóżek;
  - 5) obiekty biurowe i administracji – 1 mp/40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 6) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 7) sklepy do 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
  - 8) sklepy powyżej 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 9) kościoły - 1 mp/40 miejsc siedzących;
  - 10) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1 mp/50 m<sup>2</sup> pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1 mp/15 odwiedzających;
  - 11) baseny kąpielowe otwarte – 1 mp/300 m<sup>2</sup> pow. terenu;
  - 12) baseny kąpielowe zamknięte – 1 mp/5 szafek na odzież + 1mp/15 odwiedzających;
  - 13) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1 mp/15 odwiedzających;
  - 14) kręgielnie – 1 mp/1tor;
  - 15) restauracje – 1 mp/8 m<sup>2</sup> pow. sali dla gości;
  - 16) salony gry – 1 mp/20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej Sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
  - 17) hotele, pensjonaty, schroniska – 1 mp/4 łóżka;
  - 18) schroniska młodzieżowe – 1 mp/10 łóżek;
  - 19) szpitale – 1 mp/3 łóżka;
  - 20) szkoły podstawowe – 1 mp/30 uczniów;
  - 21) szkoły średnie – 1 mp/25 uczniów + 1mp/10 uczniów powyżej 18 roku życia;
  - 22) szkoły wyższe 1 mp/4 studentów;
  - 23) przedszkola, żłobki – 1 mp/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
  - 24) młodzieżowe domy kultury – 1 mp/15 odwiedzających;
  - 25) hurtownie, przedsiębiorstwa, obiekty produkcyjne -1 mp/70 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/3 osoby zatrudnione;
  - 26) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/120 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
  - 27) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
  - 28) myjnie samochodowe – 1 mp/1 stanowisko do mycia;
  - 29) ogrody działkowe 1 mp/3 ogródki.
2. Na działkach wielofunkcyjnych wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.
  3. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć budynki wolnostojące oraz lokale wbudowane.



4. Jeśli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich, to przez działki sąsiednie należy rozumieć działki z miejscami do parkowania położone w odległości do 100 m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca do parkowania, oraz 200 m – jeśli obiekt ten położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej.
5. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
6. Ustalenie ust. 5 nie dotyczy działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.
7. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 5, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:
  - 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
  - 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
9. Przy budynkach usług użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

**§ 31.** 1. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów, na których istnieje taka potrzeba i konieczność, określają ustalenia szczegółowe.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek nie dotyczą działek wydzielanych pod przepompownie ścieków, stacje transformatorowe i stacje redukcyjne gazu, o których mowa w § 41 ust. 3, § 43 ust. 3 i § 44 ust. 2.

**§ 32.** W potencjalnym zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tj. w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu roboczego, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz obiektów małej architektury i elementów zagospodarowania terenu o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, z wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych łączących tereny po obu stronach linii.

**§ 33.** Wzdłuż czynnych gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i zabudowie związane ze strefami kontrolowanymi, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640), tj. na obszarach wyznaczonych po obu stronach osi gazociągów o łącznej szerokości:

- 1) w przypadku gazociągu DN 100 PN 6,3 MPa – 4 m;
- 2) w przypadku gazociągu DN 500 PN 6,3 MPa – od 4 do 130 m, w zależności od rodzaju obiektów terenowych.

**§ 34.** 1. Wzdłuż cieków na terenach WS obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki wodnej, w tym zakazane jest grodzenie nieruchomości przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwianie przechodzenia przez ten obszar.

2. Należy zachować istniejące cieki na terenach zabudowy, z możliwością przykrycia ich koryt przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

**§ 36.** Ustala się adaptację istniejących ulic i dróg oraz ich przebudowę i rozbudowę w zakresie zapewniającym obsługę komunikacyjną terenów istniejącego i planowanego zainwestowania oraz poprawę warunków ruchu.

**§ 37.1.** Obsługa komunikacyjna terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, określonych na rysunku planu - bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej - w ograniczonym zakresie, wg ustaleń szczegółowych.

2. Parametry dróg, w tym szerokość w liniach rozgraniczających, określają ustalenia szczegółowe.

3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.
4. Na terenach ulic dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę ogrodzeń w granicach istniejących działek budowlanych.

**§ 39.** 1. Istniejące na obszarze objętym planem czynne sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej - z zastrzeżeniem § 46 ust.1 – należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic nieruchomości.

**§ 40.** 1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną zaopatrywaną w wodę z ujęć zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta (ujęcia „nowe” oraz ujęcia „Chocianowice” i „Baków”), z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Zaopatrzenie w wodę zakładów przemysłowych na terenach P i PU możliwe również:
  - 1) do celów produkcyjnych i bytowych - z ujęć zakładowych;
  - 2) do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów (np. utrzymania terenów zielonych) - przez przechwytywanie wód opadowych, podczyszczeniu i retencjonowaniu w zbiornikach przeznaczonych na ten cel.
3. Ustalenia w ust. 1 i 2 nie ograniczają prawa do zwykłego korzystania z wody podziemnej, wynikającego z przepisów odrębnych.

**§ 41.** 1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej. Zakazuje się budowy nowych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem terenów 11MN i 3UR.

2. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe w przypadku określonym w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach planowanego zainwestowania, w sposób nie kolidujący z tym zainwestowaniem, i wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.
4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej wymaga uprzedniego podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

**§ 42.** 1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych oraz do zbiorników, których mowa w § 40 ust. 2 pkt 2.

2. Ustalenie w ust. 2 nie ogranicza prawa odprowadzania wód opadowych na własny teren zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wody opadowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy oczyścić przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

**§ 43.** 1. Istniejący GPZ do zachowania.

2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach inwestorów. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

4. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego należy zastępować liniami kablowymi.
6. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.
7. Projektuje się nowe kablowe sieci elektroenergetycznych SN o przebiegu określonym na rysunku planu.
8. Na wszystkich terenach z zabudową możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych.
9. Na terenach P, PU i C dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej jako dodatkową działalność gospodarczą, przy czym moc urządzeń wytwarzających energię nie może przekraczać 100 kW.

**§ 44.** 1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Dopuszcza się rozbudowę średnioprężnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji redukcyjno-pomiarowych. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

**§ 45.** 1. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 39 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

**§ 46.** 1. Dopuszcza się rozbudowę systemu istniejących ciepłociągów. Nowe sieci ciepłownicze należy projektować jako podziemne. Dopuszcza się prowadzenie tych sieci poza pasami drogowymi pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwią realizacji zagospodarowania ustalonego w niniejszym planie.

2. Nowe budynki mogą być również ogrzewane przez lokalne i indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.
4. Dopuszcza się indywidualne urządzenia zaopatrzenia w ciepło zasilane paliwami stałymi pod warunkiem zastosowania technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

**§ 47.** Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi, i wywóz na komunale składowisko odpadów w Gotartowie.

**§ 48.** Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności wymagane jest zapewnienie w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.