

Projekt

z dnia 12 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 24 lutego 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
zainwestowanych wsi Bogdańczowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXVIII/254/16 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, Rada Miejska w Kluczborku stwierdza i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 6) granica parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 7) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) pomnik przyrody;
- 10) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolami: MN, RM, MW, MN/U, MN/UPk, UPo, U/BS, P/U, RU, E, K, ZP/UPo, ZP, ZN, Z/WS, WS, WP, ZL, R, KS, KDG, KDL, KDD, KDW.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku usługowo - mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) do 100 kW, dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **powierzchni zabudowy budynków** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać:
 - a) zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, werand, wiatrołapów, tarasów, schodów zewnętrznych i pochylni o maksymalnej długości wynoszącej 3,0m oraz szerokości 1,5m,
 - b) konstrukcje wiat,
 - c) budowle rolnicze,
 - d) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się zasadnicza ściana budynku o funkcji podstawowej lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej drogi - najbliższy punkt tej ściany, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, werand, wiatrołapów, tarasów, schodów zewnętrznych i pochylni o maksymalnej długości wynoszącej 3,0m oraz szerokości 1,5m. Linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków towarzyszących, wiat oraz budowli rolniczych.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **RM** - **tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację: budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 2 lokali mieszkalnych w budynku, budynków gospodarczych i inwentarskich, konstrukcji namiotowych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, towarzyszących budynków i wiat gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych, budowli rolniczych oraz infrastruktury towarzyszącej;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MN/U** - **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** – obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/oraz zabudowy usługowej w postaci obiektów usługowych wraz z towarzyszącymi obiektami magazynowymi i garażowymi, infrastrukturą towarzyszącą, placami związanymi z prowadzoną działalnością, z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowo - mieszkalnych;
- 4) tereny oznaczone symbolem **MW** - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi i technicznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) teren oznaczony symbolem **MN/UPk** - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych w zakresie kultury** – teren związany z obiektami realizowanymi w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – świetlica wiejska, z dopuszczeniem lokalizacji przedszkola, wraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem;
- 6) teren oznaczony symbolem **UPo.1** - **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty** – obiekty szkół kształcenia rolniczego wraz z obiektami towarzyszącymi, garażowymi, gospodarczymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem;
- 7) teren oznaczony symbolem **UPo.2** - **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty** – obiekt szkół kształcenia rolniczego z możliwością lokalizacji internatu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 8) tereny oznaczone symbolem **UPo.3** - **tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty** – tereny i obiekty dydaktyczne wraz z obiektami administracyjno – socjalnymi, gospodarczymi, szklarniami i magazynami, związanymi z działalnością dydaktyczną szkół kształcenia rolniczego oraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi budowlami rolniczymi, infrastrukturą towarzyszącą i parkingami;
- 9) tereny oznaczone symbolem **P/U** - **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych (za wyjątkiem usług oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej i kultury), baz transportowych i logistycznych, składów, obiektów związanych z obsługą rolnictwa, wraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi, infrastrukturą towarzyszącą, placami związanymi z prowadzoną działalnością oraz parkingami;
- 10) tereny oznaczone symbolem **U/BS** - **tereny zabudowy usługowej, składowej i magazynowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych (za wyjątkiem usług oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej i kultury), magazynowych oraz składów, wraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi, infrastrukturą towarzyszącą, placami związanymi z prowadzoną działalnością oraz parkingami;
- 11) tereny oznaczone symbolem **RU** - **tereny ośrodków produkcji rolnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z produkcją rolną hodowlaną lub roślinną, budowli rolniczych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz placami składowymi;
- 12) tereny oznaczone symbolem **E** - **tereny infrastruktury technicznej - energetyka** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;

- 13) teren oznaczony symbolem **K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzeniem ścieków;
- 14) teren oznaczony symbolem **ZP/UPO - teren zieleni parkowej oraz usług publicznych w zakresie oświaty** – teren istniejącego zabytkowego założenia parkowo - pałacowego obejmujący zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków oraz pałac wpisany do gminnej ewidencji zabytków o funkcji usługowej w zakresie usług publicznych - usługi oświaty;
- 15) tereny oznaczone symbolem **ZP - tereny zieleni parkowej - park wiejski** – tereny związane z założeniem zieleni o charakterze parkowym;
- 16) tereny oznaczone symbolem **ZN - tereny zieleni nieurządzonej** – tereny związane z naturalnie występującą zielenią wysoką, średnią i niską;
- 17) tereny oznaczone symbolem **Z/WS - tereny zieleni oraz wód powierzchniowych stojących** - tereny zieleni wysokiej, średniej i niskiej, ogrodów przydomowych i sadów oraz zbiorników wodnych;
- 18) tereny oznaczone symbolem **WS - tereny wód powierzchniowych stojących** – tereny zbiorników wodnych – stawów rybnych wraz ze strefą brzegową;
- 19) tereny oznaczone symbolem **WP - tereny wód powierzchniowych płynących** – tereny cieków wodnych wraz ze strefą brzegową;
- 20) teren oznaczony symbolem **ZL - teren lasów** – teren lasów i gruntów leśnych;
- 21) tereny oznaczone symbolem **R.1 - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego, obiektów gospodarczych i magazynowych związanych z produkcją rolną - z wyłączeniem obiektów hodowlanych zaliczonych do działów specjalnych produkcji rolnej - zgodnie z przepisami odrębnymi, budowli rolniczych oraz zabudowy zagrodowej z uwzględnieniem ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 22) tereny oznaczone symbolem **R.2 - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych oraz dróg transportu rolnego, z zakazem lokalizacji budowli rolniczych obiektów gospodarczych związanych z rolnictwem;
- 23) tereny oznaczone symbolem **KS - tereny parkingów** – tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów oraz placów manewrowych, w tym dla potrzeb szkoleniowych;
- 24) tereny oznaczone symbolami: **KDG, KDL, KDD** – tereny dróg publicznych;
- 25) tereny oznaczone symbolem **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 7. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych oraz rozbudowywanych części istniejących: budynków, wiat i budowli rolniczych;
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) bez konieczności dostosowywania formy dachu budynku do ustaleń planu, za zgodne z planem uznaje się rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 5;
- 5) nad rozbudowywanymi częściami budynków ustala się obowiązek stosowania dachu o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem werand, wiatrołapów oraz przekryć tarasów;

- 6) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III niniejszej uchwały, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 9;
- 7) w przypadku istniejących obiektów infrastruktury technicznej o dachach stromych, obowiązuje nakaz zachowania geometrii dachu stromeo;
- 8) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 9) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połąci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrołapy;
- 10) ustala się maksymalną wysokość nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;
- 11) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połąciowych;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych oraz budynków mieszkalnych w ramach zespołu zabudowy bliźniaczej, na granicy działek budowlanych;
- 13) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 14) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na granicy z sąsiednią działką związaną z zabudową zagrodową lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką związaną z zabudową zagrodową;
- 15) ustala się następujący sposób lokalizacji nowych budynków o dachach posiadających kalenicę:
 - a) w odniesieniu do budynków mieszkalnych:
 - lokalizowanych w terenie 2MN, w odniesieniu do działek na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - kalenica przebiegająca równolegle w stosunku do obowiązującej linii zabudowy,
 - lokalizowanych w terenie 3MN - kalenica przebiegająca równolegle w stosunku do dróg wewnętrznych,
 - lokalizowanych w terenie 4MN - kalenica przebiegająca równolegle w stosunku drogi 1KDD,
 - lokalizowanych w terenie 6MN - kalenica przebiegająca równolegle w stosunku drogi 9KDW,
 - w terenie 13MN - kalenica przebiegająca równolegle w stosunku drogi 2KDD,
 - b) w odniesieniu do budynków innych niż mieszkalne, lokalizowanych w terenach, o których mowa w lit. a) oraz wszystkich budynków lokalizowanych w pozostałych terenach:
 - kalenica przebiegająca równolegle lub prostopadłe w stosunku do drogi - w przypadku podziałów geodezyjnych działek dochodzących do drogi pod kątem prostym,
 - kalenica przebiegając równolegle lub prostopadłe w stosunku do drogi lub w stosunku do podziałów geodezyjnych działek - w przypadku podziałów geodezyjnych działek dochodzących do drogi ukośnie;
- 16) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m;
- 17) w ramach funkcji usługowej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się prowadzenie działalności polegającej na drobnej wytwórczości, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, która w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której jest zlokalizowana, nie spowoduje naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) w przypadku określenia w ustaleniach planu kierunku kalenicy przebiegającej równolegle lub prostopadłe w stosunku drogi, dopuszcza się tolerancję przebiegu kalenicy do 5°;

19) w terenach związanych z zabudową zagrodową dopuszcza się prowadzenie gospodarstw agroturystycznych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolami: MW, UPo.2 – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,
 - c) oznaczone symbolami: MN/U, MN/UPk – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) oznaczony symbolem UPo.1 – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą i serwisem samochodów oraz zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami U/BS ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz prowadzenia hodowli przekraczającej:
 - 6 DJP - w terenach oznaczonych symbolami: 3RM, 4RM, 5RM,
 - 60 DJP - w terenach oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM,
 - 300 DJP - w terenie oznaczonym symbolem 2RU,
 - 350 DJP - w terenie oznaczonym symbolem 1RU.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje obszar wpisany do rejestru zabytków: zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 7/76 z dnia 26.08.1976 r.;
- 2) ustala się, wyznaczoną na rysunku planu, strefę krajobrazu kulturowego, w granicach której ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 3) obejmuje się ochroną, na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następujące obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków:
 - a) budynek pałacu,
 - b) dom i budynek inwentarski nr 11,
 - c) dom i budynek inwentarski nr 18,
 - d) szkołę – obecnie świetlicę wiejską nr 33 i 33a,
 - e) budynek gospodarczy przy d. szkole nr 33 i 33a,
 - f) dom nr 30;
- 4) w odniesieniu do obiektów o których mowa w pkt 2, należy zachować:
 - a) gabaryty budynków,
 - b) kształt i formę dachu - tj. kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość kalenicy i okapu,
 - c) historyczny rodzaj i kolorystykę pokrycia dachowego,

d) historyczną kolorystykę elewacji,

e) stolarkę okienną i drzwiową, a w przypadku jej wymiany, należy zachować historyczne cechy stolarki w postaci podziału, proporcji, koloru i głębokości osadzenia.

§ 10. W zakresie wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) pomnik przyrody - dąb szypułkowy (nr rej. woj. 641), położony na działce nr 72/3, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - 2000m² - w terenie oznaczonym symbolem P/U,
 - 900m² - w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 700m² - w pozostałych terenach;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek wynoszącą 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do osi drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, wynoszący 90° z tolerancją do 25°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej 3,0m wysokości, w odległości 6,0m od skrajnego przewodu linii 15kV;
- 2) ustala się strefę kontrolowaną od gazociągów wysokiego ciśnienia, której granice przebiegają w odległości 15m od osi gazociągów, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
- 3) ustala się zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z zakazem urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW oraz z zakazem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach, drewnie i węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródłach energii związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki budowlanej, przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu usługowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m² powierzchni lokalu usługowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - c) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - d) dla nowych budynków usługowo - mieszkalnych - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - e) dla nowych budynków produkcyjnych i magazynowych - 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych pracowników, jednak nie mniej niż 3 stanowiska;
- 2) dla budynków, dla których obowiązujące przepisy odrębne ustalają taką konieczność, ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą 5% określonej liczby miejsc postojowych dla danego obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe, realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe;
- 3) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez drogę krajową nr 45.

§ 15. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, UPo stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, E, K, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN do 5MN, 7MN, 9MN dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy:
 - w terenie 2MN w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDW,
 - w terenie 3MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDW,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDD oraz w odległości 19,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - w terenie 2MN w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 3MN w odległości od 8,5m do 9,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDW oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 5KDW,
 - w terenie 4MN w odległości od 10,5m do 15,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 5KDW oraz w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 6KDW,
 - w terenie 5MN w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 6KDW oraz jako zgodną z linią rozgraniczającą terenu 7KDW,
 - w terenie 7MN w odległości od 6,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 9MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - c) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 900m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,

g) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,

b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:

- do 10,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,

- od 8,0m do 18,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równolegle w stosunku do drogi,

- do 25,0m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,

c) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych wynoszącą 60m²,

d) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 11,0m,

e) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków usługowych, wynoszącą 6,5m,

f) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m,

g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,

h) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,

i) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 6MN, 13MN, 14MN, 15MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) usługi,

b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 6MN w odległości 3,5m od linii rozgraniczającej terenu 9KDW,

- w terenie 13MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD i 3KDD,

- w terenie 14MN w odległości od 6,0m do 13,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów 13KDW oraz w odległości od 3,5m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 14KDW,

- w terenie 15MN w odległości od 8,0m do 17,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości od 3,5m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenów 15KDW,

b) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

- 900m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 450m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
 - do 10,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadłe do drogi,
 - od 8,0m do 18,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
 - do 25,0m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - d) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 60m²,
 - e) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,5m,
 - f) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków usługowych wynoszącą 6,5m,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m,
 - h) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - i) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - j) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **8MN, 11MN, 16MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 8MN w odległości od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 11MN w odległości od 1,0m do 2,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 16MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - b) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 900m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
 - do 10,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadłe w stosunku do drogi,
 - od 8,0m do 18,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
 - do 25,0m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - d) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 60m²,
 - e) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą: 9,5m,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m,
 - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - h) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię jako zgodną z linią rozgraniczającą terenu 1KDD,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,5,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,3,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w budynku mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wynoszącą: 9,5m,

- c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m,
- d) ustala się następującą geometrię dachu budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- e) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 1% powierzchni działki budowlanej;
 - e) ustala się zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek zachowania dwóch kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wynoszącą: 7,5m,
 - c) ustala się następującą geometrię dachu budynku mieszkalnego: dach płaski.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDD oraz w odległości od 18,0m do 19,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - b) dopuszcza się wydzielenie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych o dachach płaskich, wyłącznie w celu uzyskania dachu dwuspadowego,

- b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych o dachach płaskich, wynoszącą 7,0m,
- c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych o dachach dwuspadowych wynoszącą 12,0m,
- d) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 42°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) budynek kotłowni,
 - c) usługi;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości od 10,0m do 26,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się wydzielenie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 7,0m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 42°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 42°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się zakaz lokalizacji towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się wydzielenie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 10,0m,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 16KDW,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się wydzielenie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 12,0m,
 - c) ustala się zakaz nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego o dachu płaskim,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych:

- dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- dach płaski - dla istniejącego budynku,

f) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1MN/U w odległości od 4,5m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 3,5m od linii rozgraniczającej terenu 9KDW,
 - w terenie 2MN/U w odległości od 6,0m do 7,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 3MN/U w odległości 19,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - b) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów: 1MN/U i 2MN/U, wynoszące:
 - 900m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 450m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,3,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku działek niezainwestowanych,
 - 25% powierzchni działki budowlanej w przypadku działek zainwestowanych,
 - g) w granicach działki budowlanej dopuszcza się niezależnie lokalizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub łącznie obu tych funkcji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - od 6,0m do 10,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,
 - od 8,0m do 18,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równolegle w stosunku do drogi,
 - do 25,0m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - c) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 60m²,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą odpowiednio:
 - dla terenów: 1MN/U, 3MN/U - 11,0m,

- dla terenu 2MN/U - 9,5m,

- e) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 8,0m,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową lub ich imitacją,
- h) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych - dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) towarzysząca funkcja usługowa;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 6KDW z miejscowym zbliżeniem się bezpośrednio do drogi w rejonie istniejącego budynku,
 - w terenie 2RM w odległości od 2,0m do 28,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości od 3,5, do 28,5m od linii rozgraniczającej terenu 9KDW,
 - w terenie 3RM w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 4RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 5RM w odległości od 2,5m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - do 10,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,
 - od 8,0m do 18,0m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równolegle w stosunku do drogi,
 - do 25,0m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,5m,

- d) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, wiat gospodarczych na płody rolne i maszyny rolnicze oraz konstrukcji namiotowych wynoszącą 12,0m,
- e) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków garażowych wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków inwentarskich oraz gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h,
- h) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15,0m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określania sposobu pokrycia dachu,
- i) w przypadku konstrukcji namiotowych dopuszcza się dowolną ich formę,
- j) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/UPk**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych - usługi kultury;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia sportowo rekreacyjne, place zabaw;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 6KDW,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wynoszącą 8,0m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego wynoszącą 11,0m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5m,
 - d) ustala się następującą geometrię dachu budynku mieszkalnego i usługowego: dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryty dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem zachowania dachu mansardowego na budynku usługowym,

- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPo.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,75,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 8,5m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 20°.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPo.2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,0,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 3,0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku wynoszącą 11,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachu budynku usługowego: dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 40°, kryty dachówką ceramiczną lub jej imitacją.

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UPo.3**, **2UPo.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w ternie 1UPo.3 w odległości od 3,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
- w ternie 2UPo.3 w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,

- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 15% powierzchni terenu,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności wynoszący 0,15,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 75% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 11,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°.

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/UPo**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni parkowej oraz usług publicznych w zakresie oświaty;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - b) ustala się nakaz utrzymania zabytkowego parku wraz z murem, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych oraz uzupełnień drzewostanu, zgodnie z historycznym założeniem parkowym,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 5% powierzchni terenu,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności wynoszący 0,2,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 95% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz nadbudowy budynku zabytkowego pałacu.

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy produkcyjno - usługowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG oraz w odległości 2,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,85,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 15,0m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budowli i instalacji wynoszącą 25,0m,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy produkcyjno - usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD od strony północno - wschodniej,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 25,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1U/BS** do **5U/BS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej, składowej i magazynowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1U/BS w odległości od 6,0m do 7,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - w terenie 2U/BS w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą:
 - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie 2U/BS - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenach: 3U/BS, 4UBS - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący:
 - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 0,1,
 - w terenie 2U/BS - 0,3,
 - w terenach: 3U/BS, 4UBS - 0,5,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący:
 - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 0,6,
 - w terenie 2U/BS - 1,4,
 - w terenach: 3U/BS, 4UBS - 2,0,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie 2U/BS - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 7,0m w przypadku zastosowania dachu płaskiego oraz 9,0m w przypadku zastosowania dachu dwuspadowego,
- b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny ośrodków produkcji rolnej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) drogi transportu rolnego,
- c) urządzenia melioracyjne;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1RU w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
- w terenie 2RU w odległości od 5,0m do 17,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, a miejscowo – jako zgodną z linią rozgraniczającą terenu 1KDL,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 60% działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15%;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 15,0m,

b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny parkingów;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) zieleń nieurządzona,
- b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w terenie 2KS ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni terenu.

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej - energetyka;**

2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z energetyką.
- b) obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 6, 7, 10.

§ 38. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej - kanalizacja**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z kanalizacją.
 - b) obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 6, 7, 10.

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1ZP** do **4ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni parkowej - park wiejski**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 40. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1R.1** do **19R.1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1R.1 w odległości 25,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG oraz w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - w terenie 2R.1 w odległości 25,0m oraz od 41,0m do 42,5m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
 - w terenach: 3R.1, 4R.1 i 5R.1 w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 2KDD,
 - w terenach: 6R.1 i 7R.1 w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenów 10KDW i 4KDD,
 - w terenie 8R.1 w odległości 25,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG, w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenów: 6KDW i 8KDW, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2MN oraz w odległości od 3,5m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDW,
 - w terenie 9R.1 w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenów: 6KDW i 8KDW,
 - w terenie 10R.1 w odległości od 6,0m do 9,0m od linii rozgraniczającej terenu 6KDW oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 9KDW,
 - w terenie 11R.1 w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 9KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 12R.1 w odległości od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 11KDW oraz w odległości od 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 13R.1 w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 11KDW oraz w odległości od 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 14R.1 w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 11KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 15R.1 w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 11KDW,
 - w terenach: 16R.1 i 18R.1 w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 17R.1 w odległości od 17,5m do 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 19R.1 w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej złożonej z jednego budynku mieszkalnego oraz budynków towarzyszących, na działkach o powierzchni min. 5000m², przy czym powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową nie może być mniejsza niż średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie;

4) zasady kształtowania zabudowy: obowiązują zasady określone w § 26 pkt 4.

§ 41. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R.2, 2R.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 42. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren lasów**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie łączności publicznej.

§ 43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1Z/WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni oraz wód powierzchniowych stojących**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna oraz przyłącza do budynków lokalizowanych w terenach budowlanych,
 - b) dojścia i dojazdy do budynków zlokalizowanych w terenach: 3RM, 4RM, 5RM,
 - c) urządzenia melioracyjne.

§ 44. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2Z/WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni oraz wód powierzchniowych stojących**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna oraz przyłącza do budynków lokalizowanych w terenach budowlanych,
 - b) wiaty i budynki gospodarcze,
 - c) urządzenia melioracyjne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 5% powierzchni terenu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków gospodarczych wynoszącą 40m²,
 - b) ustala się maksymalną wysokość wiat i budynków gospodarczych wynoszącą 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 40°.

§ 45. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni nieurządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.

§ 46. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1WS** do **4WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód stojących;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej.

§ 47. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1WP** do **6WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód płynących;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przepusty, drogowe obiekty inżynierskie.

§ 48. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 17,0m do 34,0m.

§ 49. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 11,0m do 16,0m.

§ 50. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD - od 8,0m do 11,0m,
 - b) 2KDD – od 9,0m do 10,0m, z poszerzeniem do 14,0m w sąsiedztwie drogi 1KGD,
 - c) 3KDD - od 10,0m do 16,0m, z zawężeniem do 5,5m,
 - d) 4KDD - 8,5m.

§ 51. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW** do **17KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW - od 3,0m do 23,0m,
 - b) 2KDW - od 4,5m do 20,0m,
 - c) 3KDW - od 4,5m do 10,5m,
 - d) 4KDW - 10,0m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - e) 5KDW - 6,0m,
 - f) 6KDW - od 6,5m do 9,5m,
 - g) 7KDW, 12KDW - 5,0m,

- h) 8KDW - od 7,0m do 9,5m,
- i) 9KDW - od 6,0m do 8,0m,
- j) 10KDW - od 7,0m do 8,5m,
- k) 11KDW - od 3,5m do 9,0m,
- l) 13KDW - 8,0m,
- m) 14KDW, 15KDW - 8,0m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,
- n) 16KDW - od 6,5m do 13,0m,
- o) 17KDW - od 5,0m do 6,0m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, MW, MN/U, MN/UPk, UPo, U/BS, P/U, RU, E, K, ZP/UPo;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 53. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, zatwierdzony uchwałą XVI/217/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 listopada 2007 r.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 55. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

MIEJSCOWY PLAN TERENÓW ZAIN

LEGENDA:


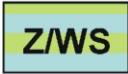







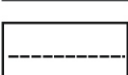
1

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO
	GRANICA PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	POMNIK PRZYRODY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH W ZAKRESIE KULTURY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE W ZAKRESIE USŁUG OŚWIATY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, SKŁADOWEJ I MAGAZYNOWEJ

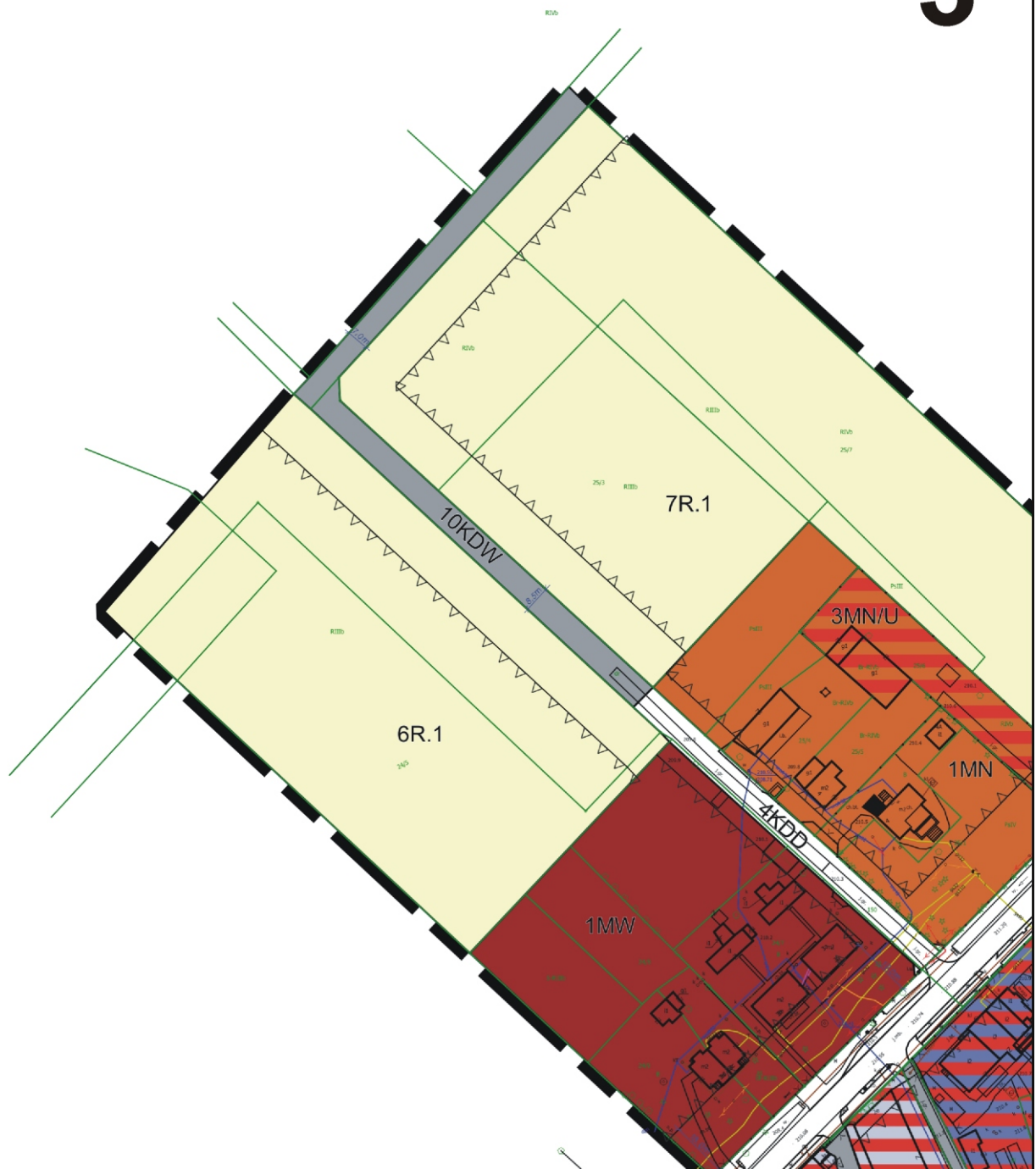
ZAGOSPODAROWANIE WESTOWANYCH WS

2

	ZN	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
	Z/WS	TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
	WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
	WP	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH
	ZL	TERENY LASÓW
	R	TERENY ROLNICZE
	KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "G" - GŁÓWNEJ
	KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY "L" - LOKALNEJ
	KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
	KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
OZNACZENIA INFORMACYJNE		
		GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI: TWORÓG - KOMORZNO DN 500, PN 6,3MPa
		NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
		SUGEROWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE

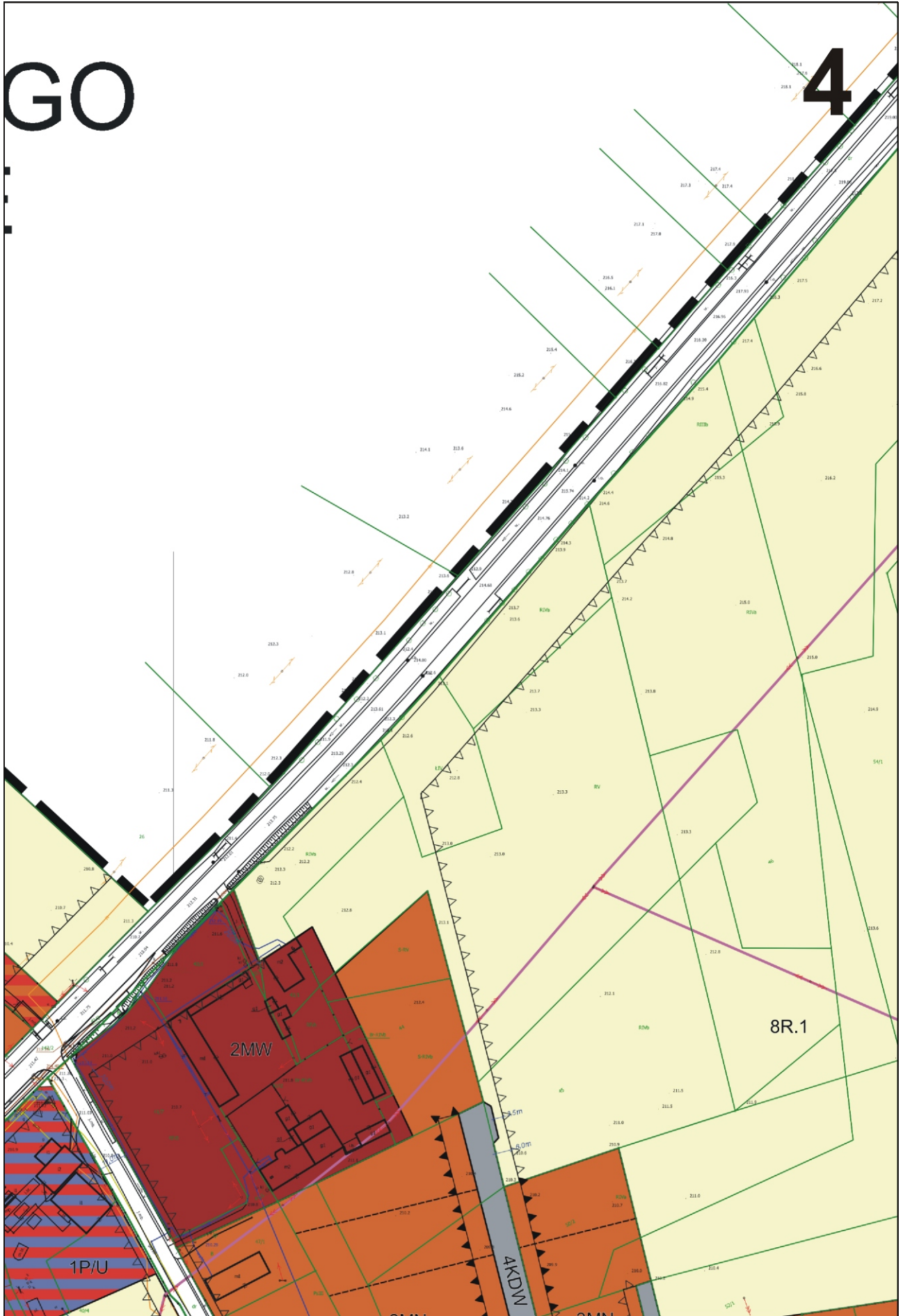
PLAN PRZESTRZENNY MIASTO BOGDAŃCZOWICE

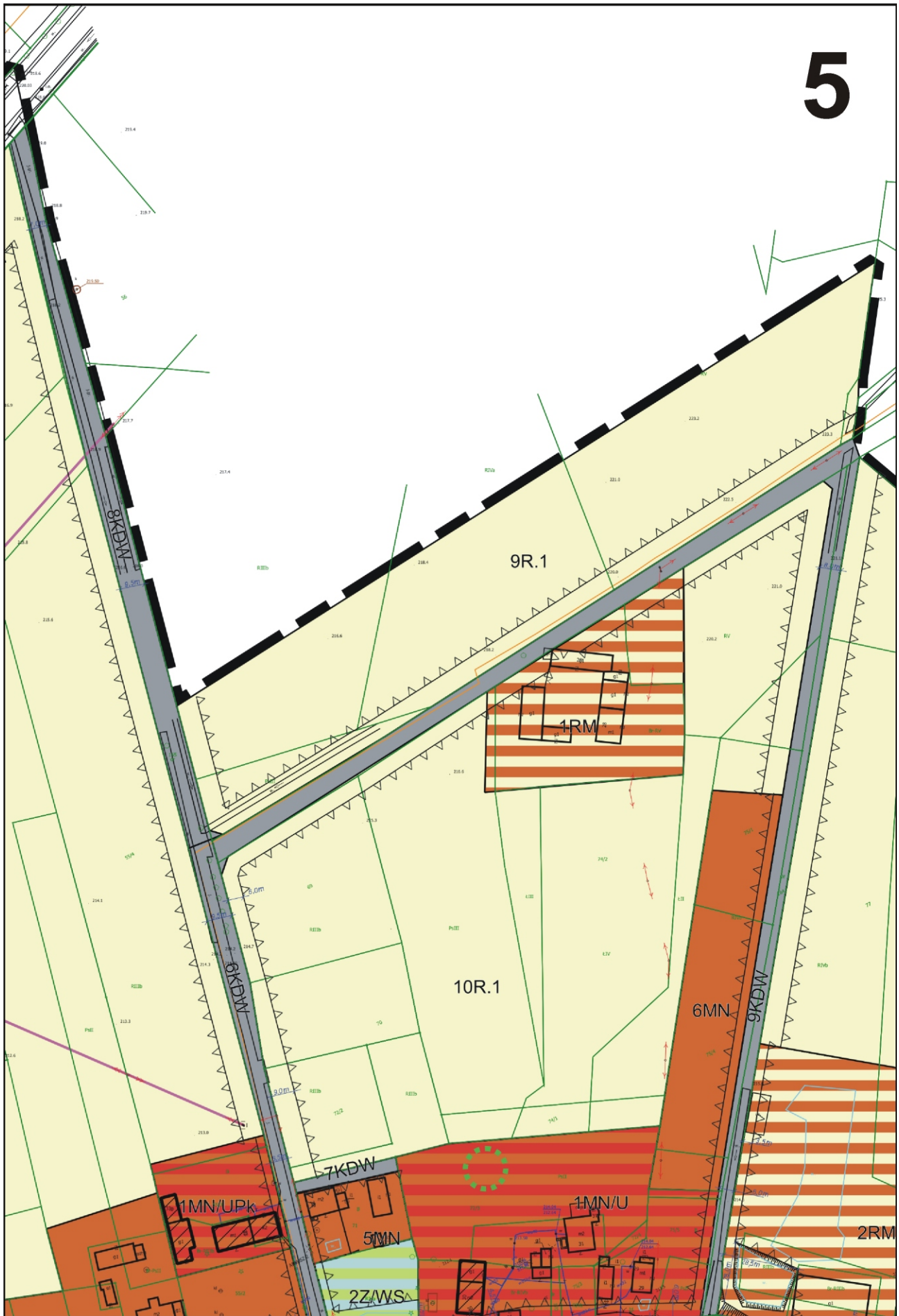
3



GO

4



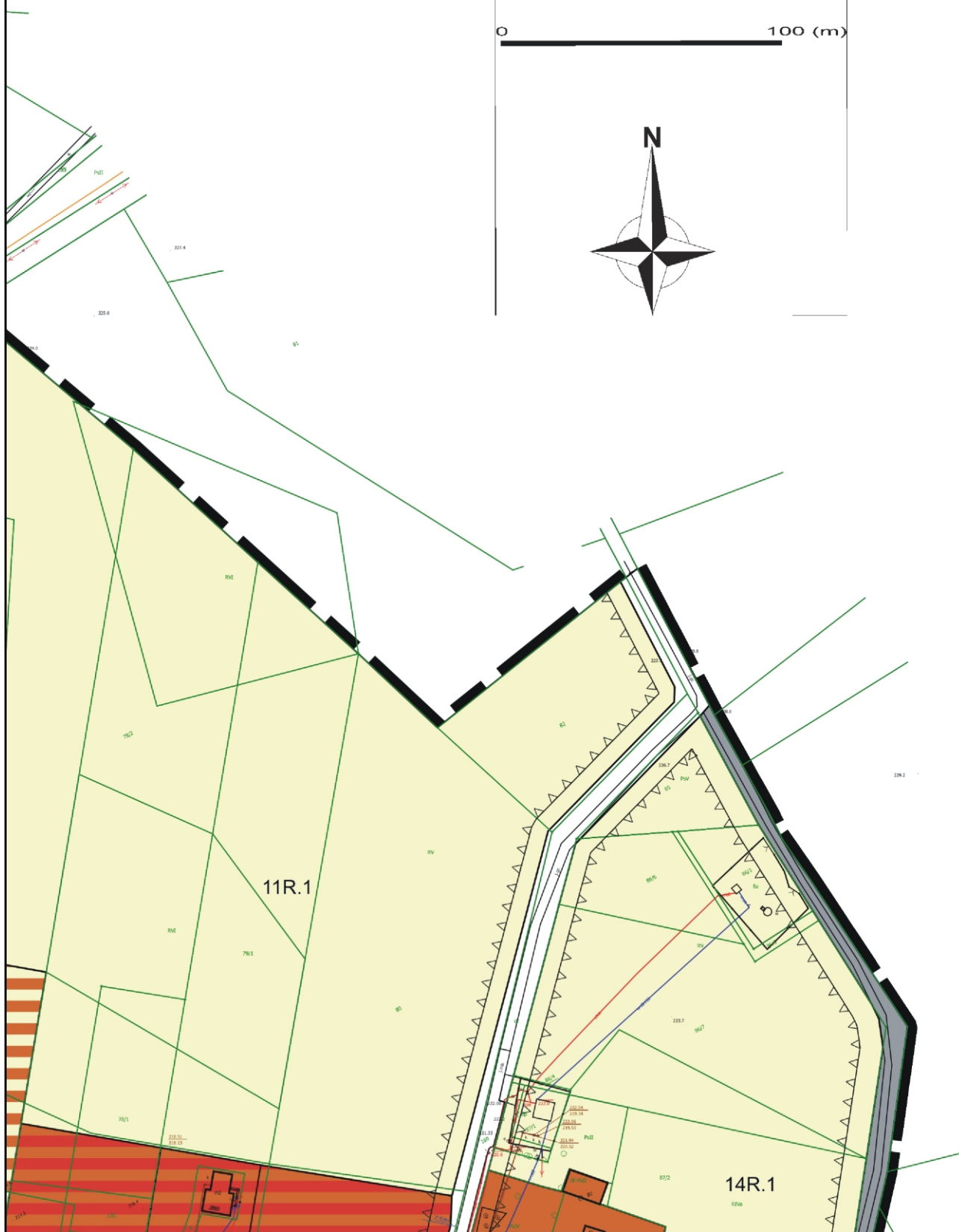


RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

6

0 100 (m)





P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ



RU TERENY OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNEJ



E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -
ENERGETYKA



K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -
KANALIZACJA

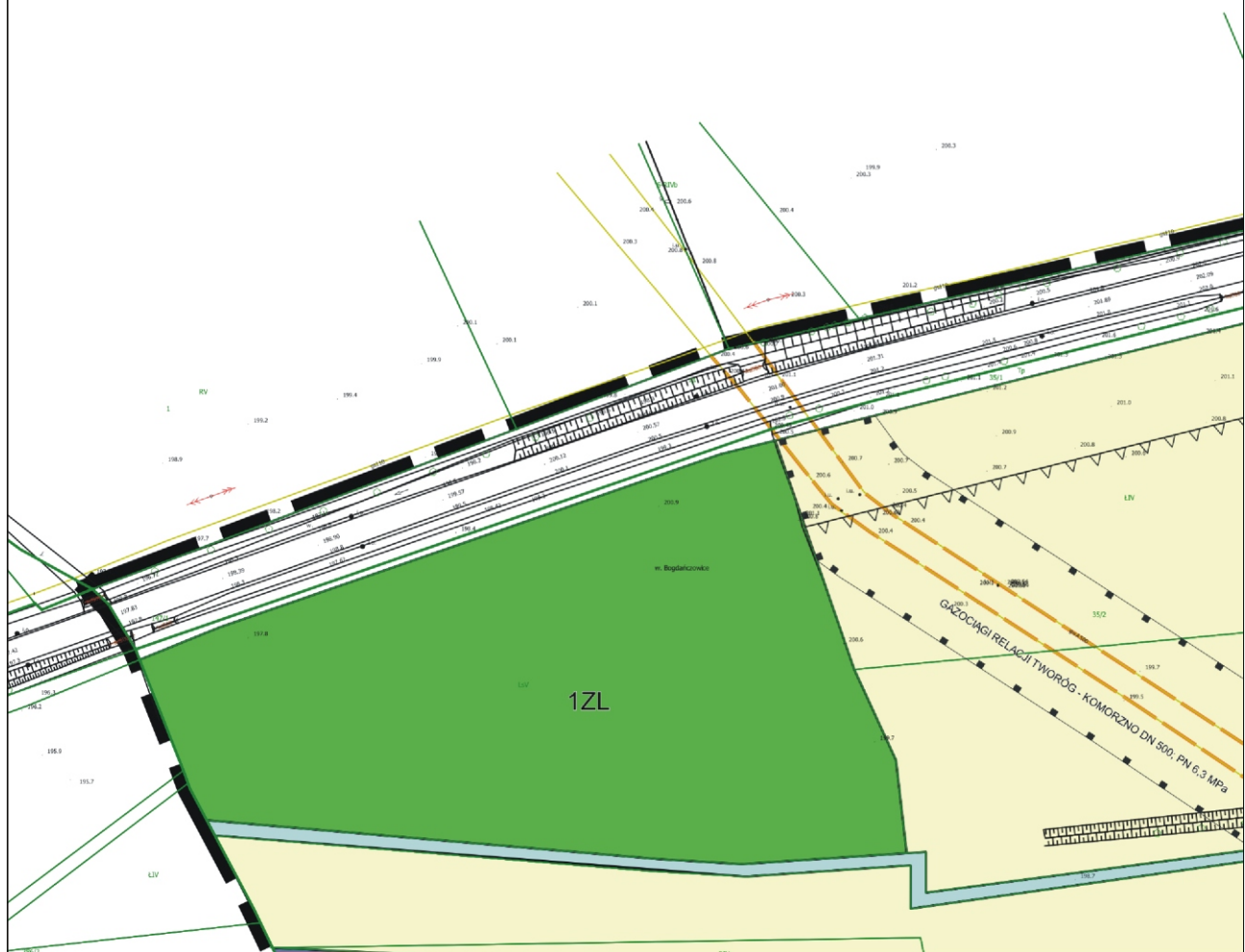


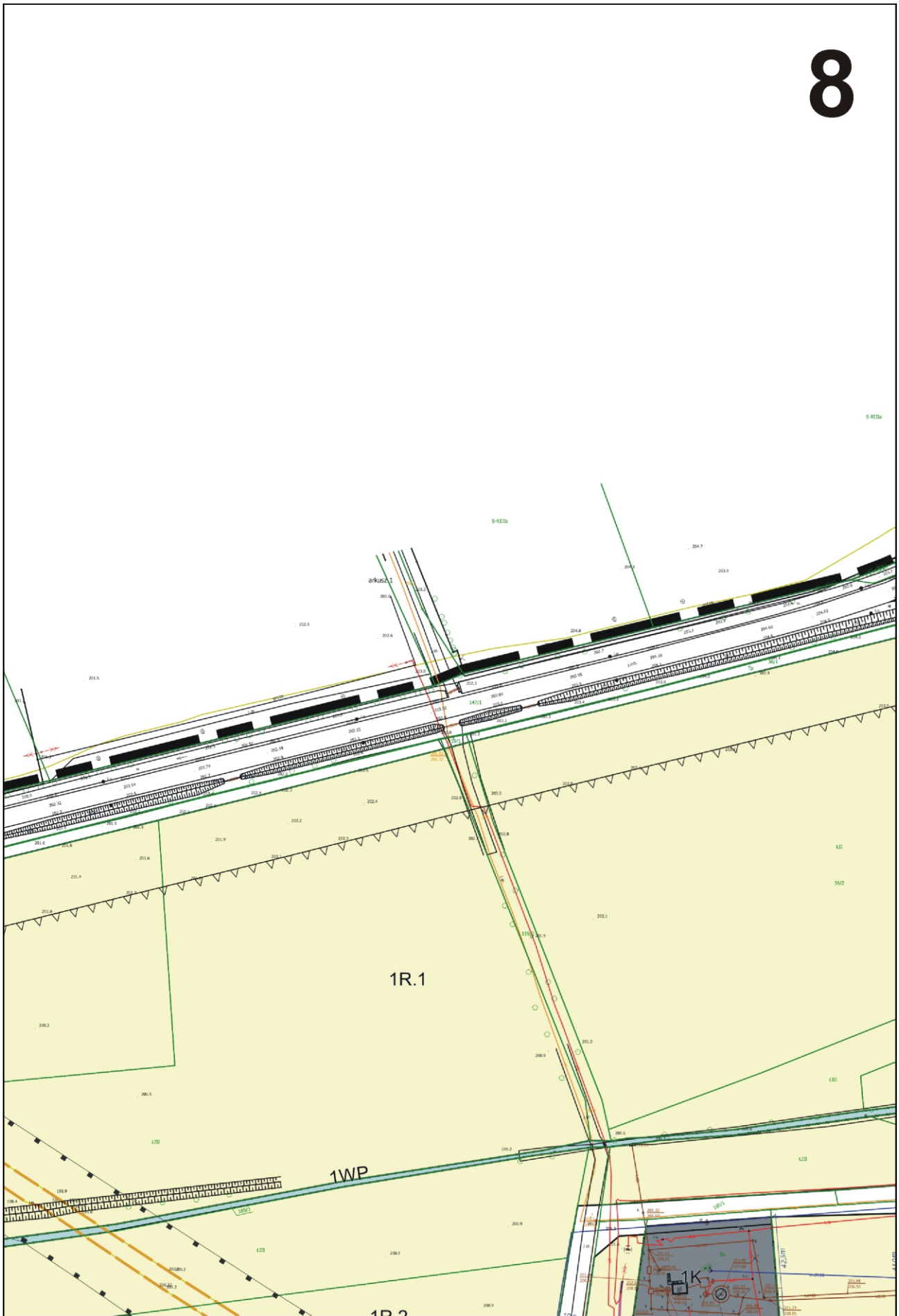
ZP/UPo TERENY ZIELENI PARKOWEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH
W ZAKRESIE OŚWIATY



ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ - PARK WIEJSKI

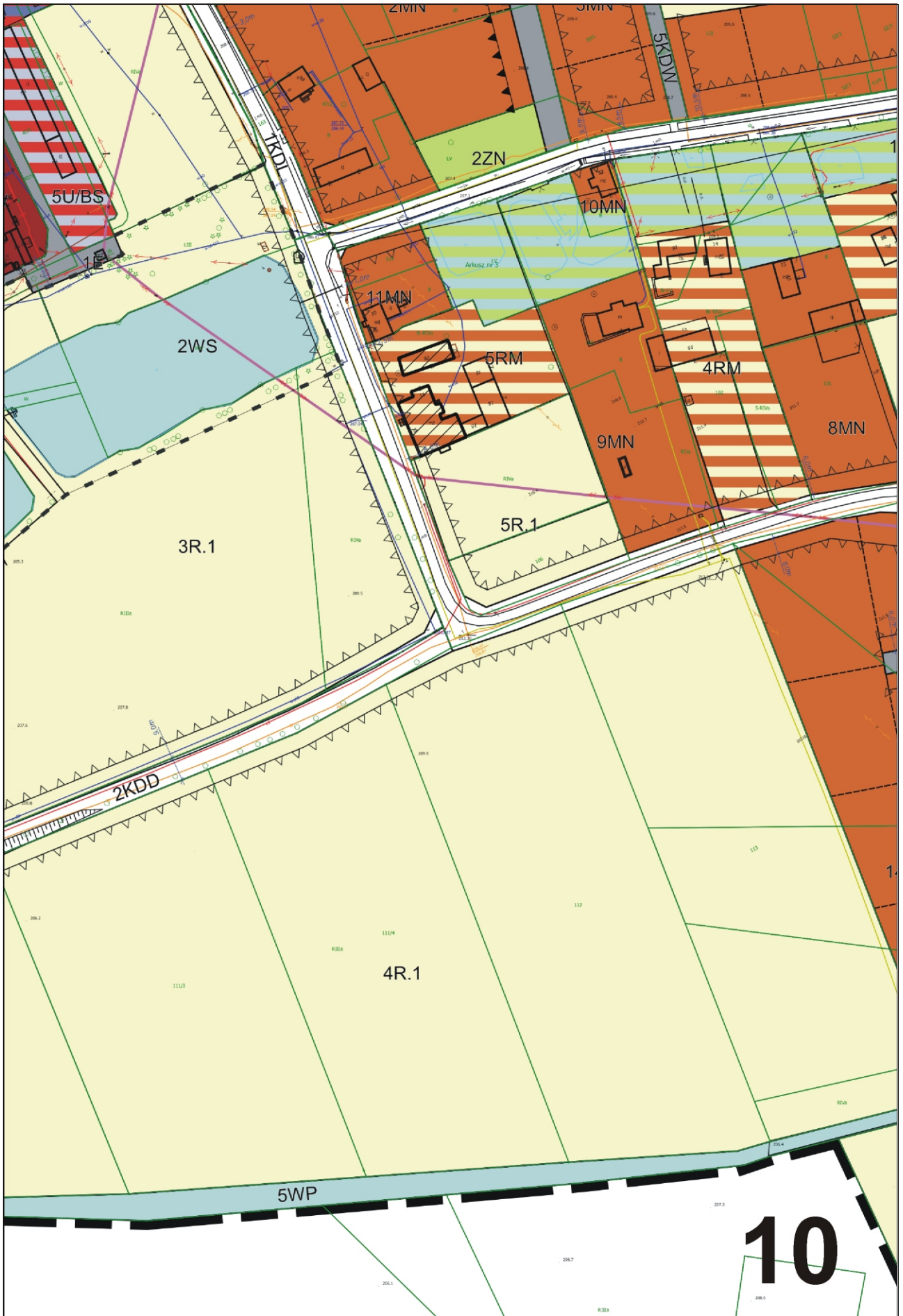
7

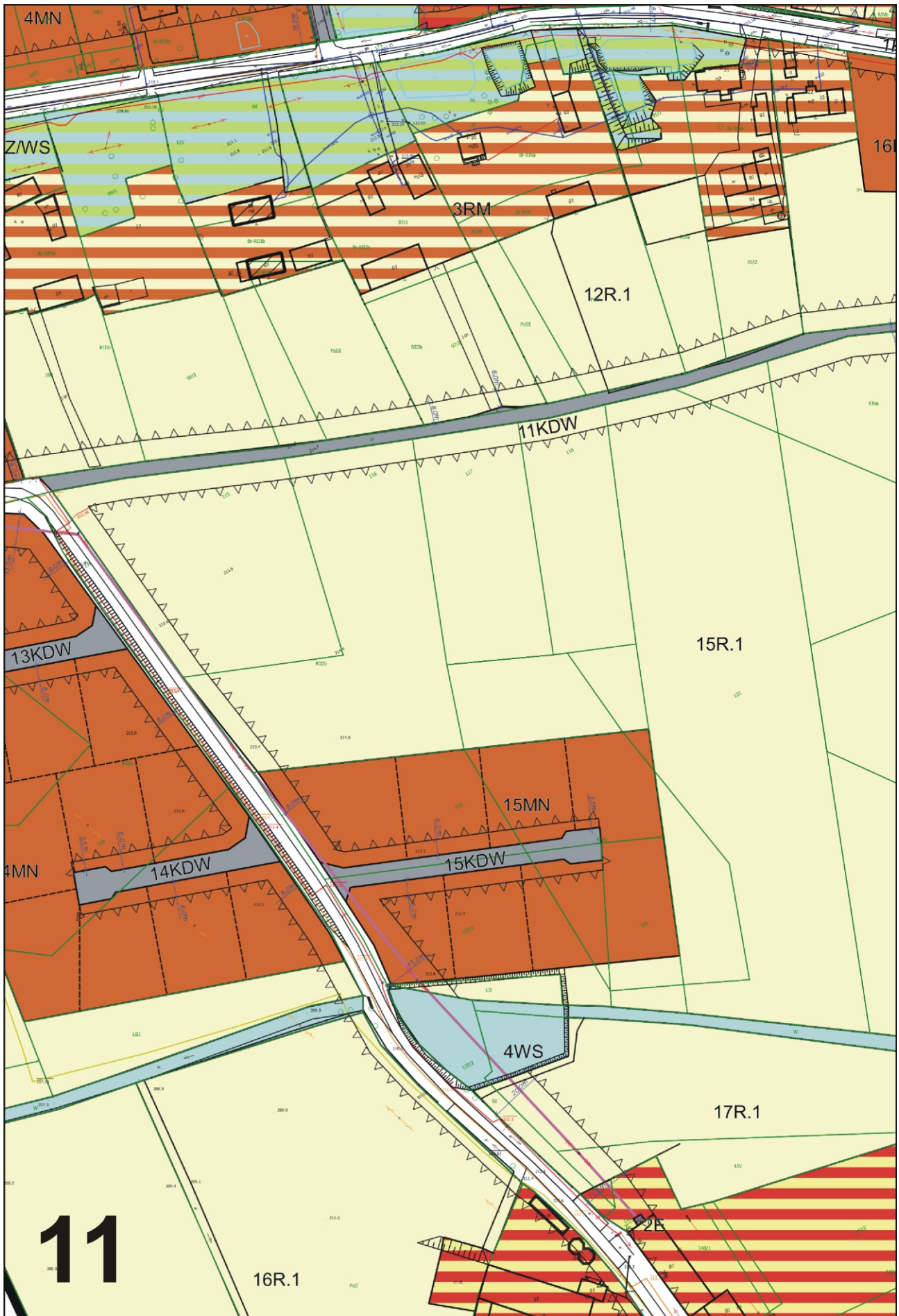


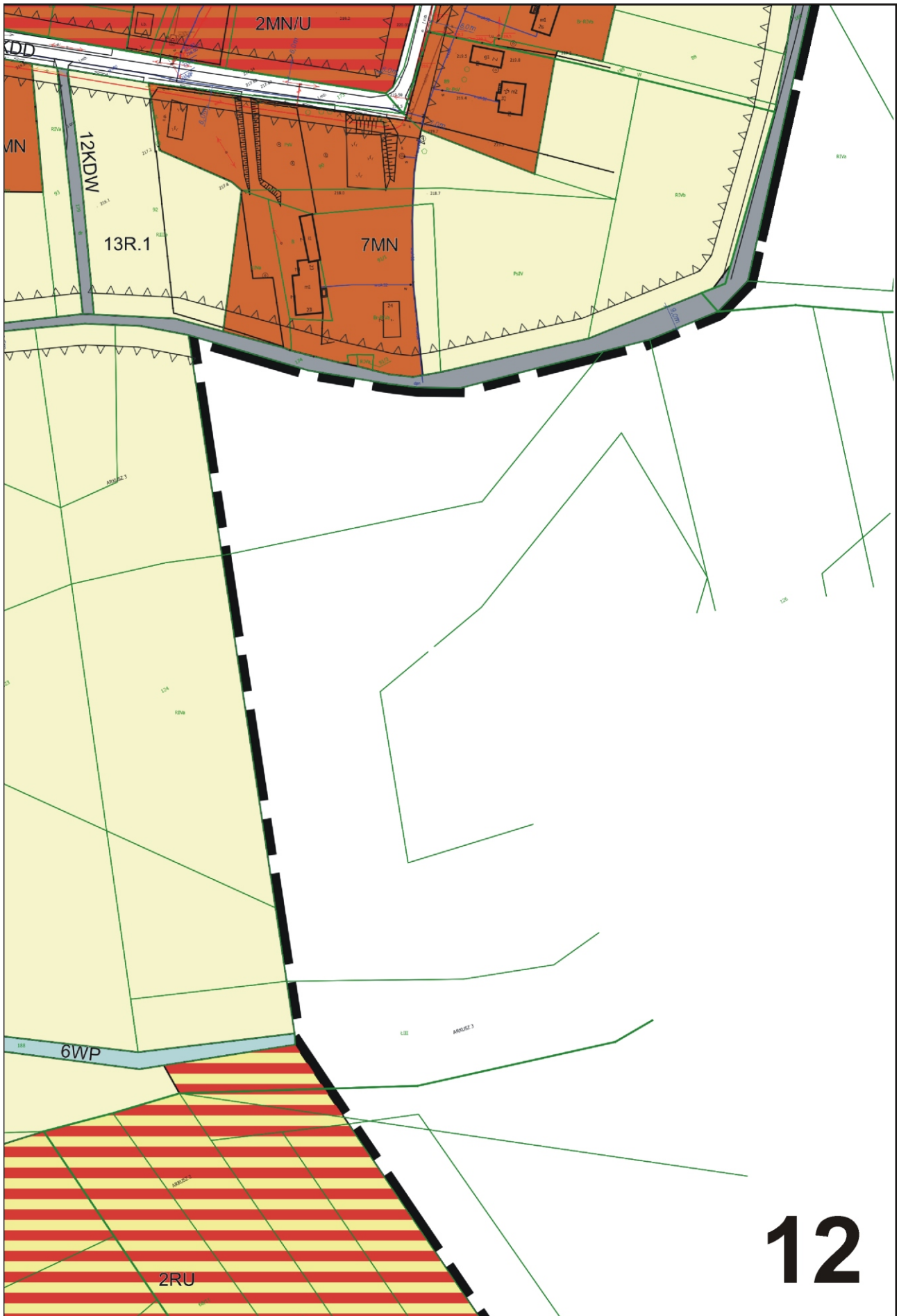


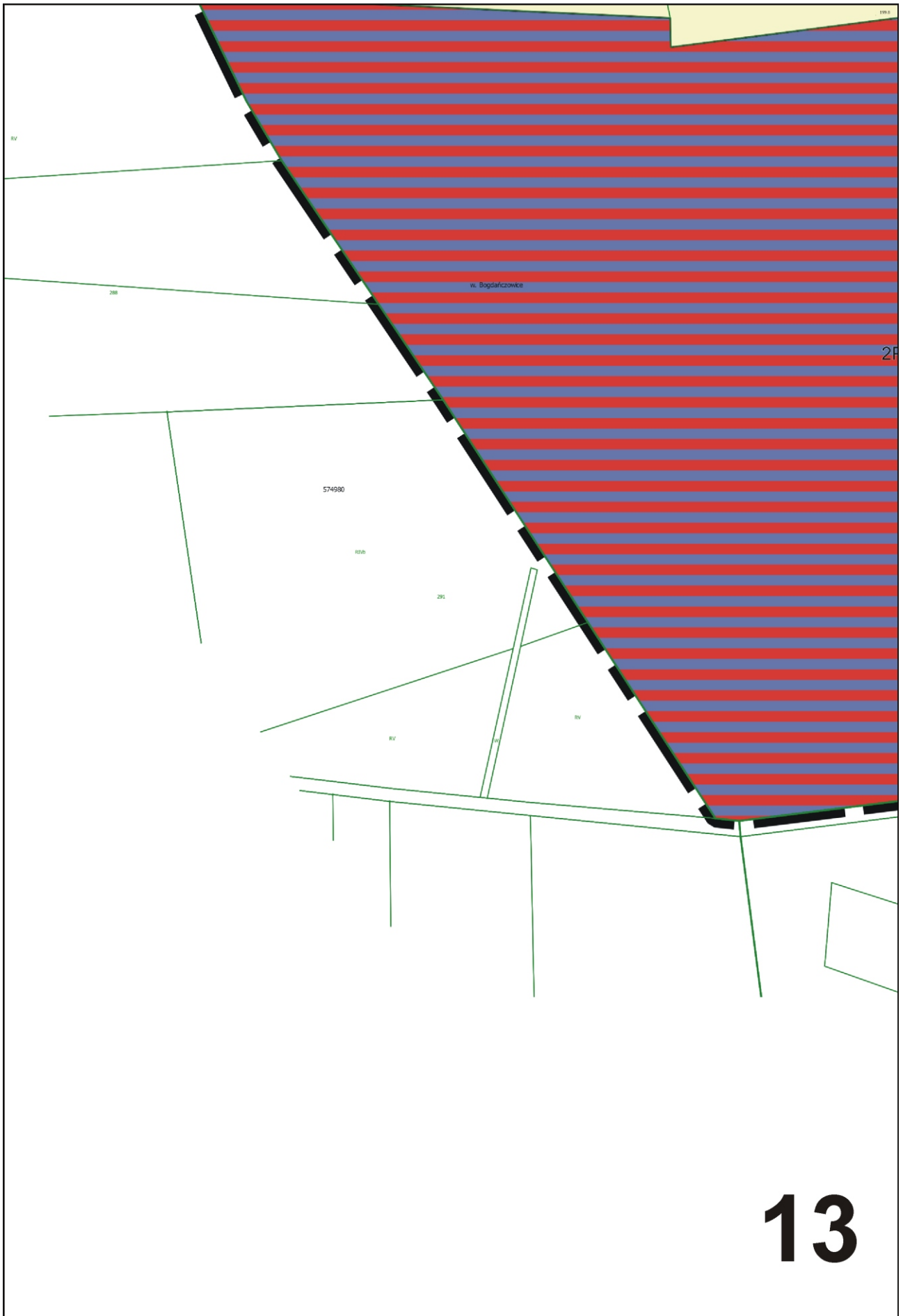
9





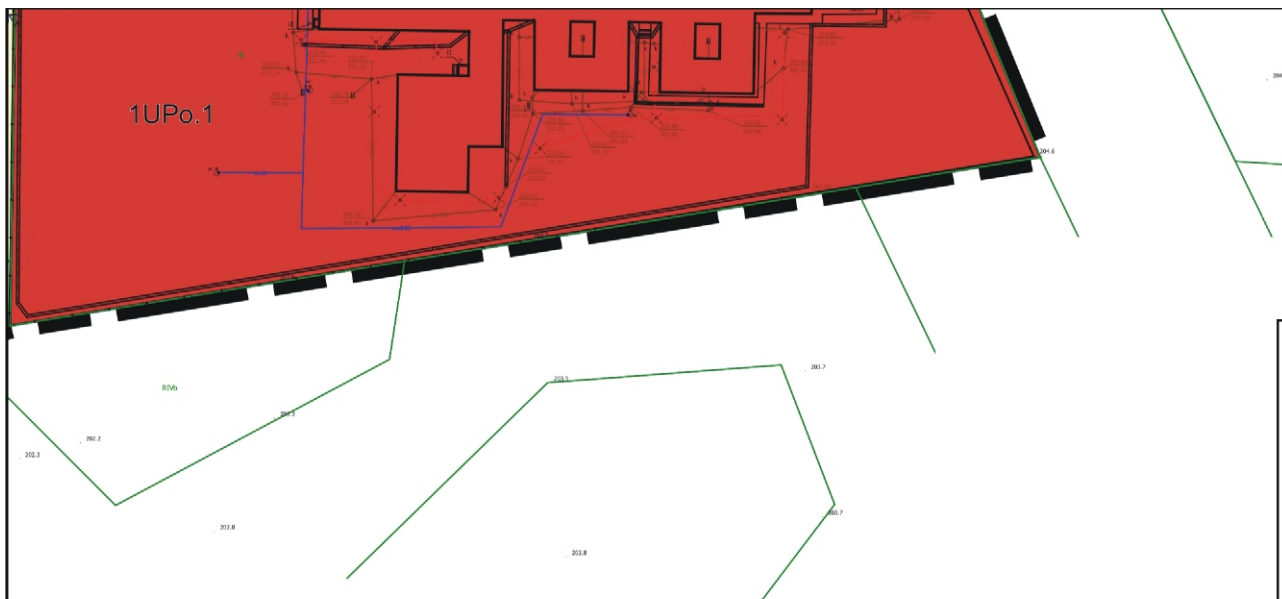






13

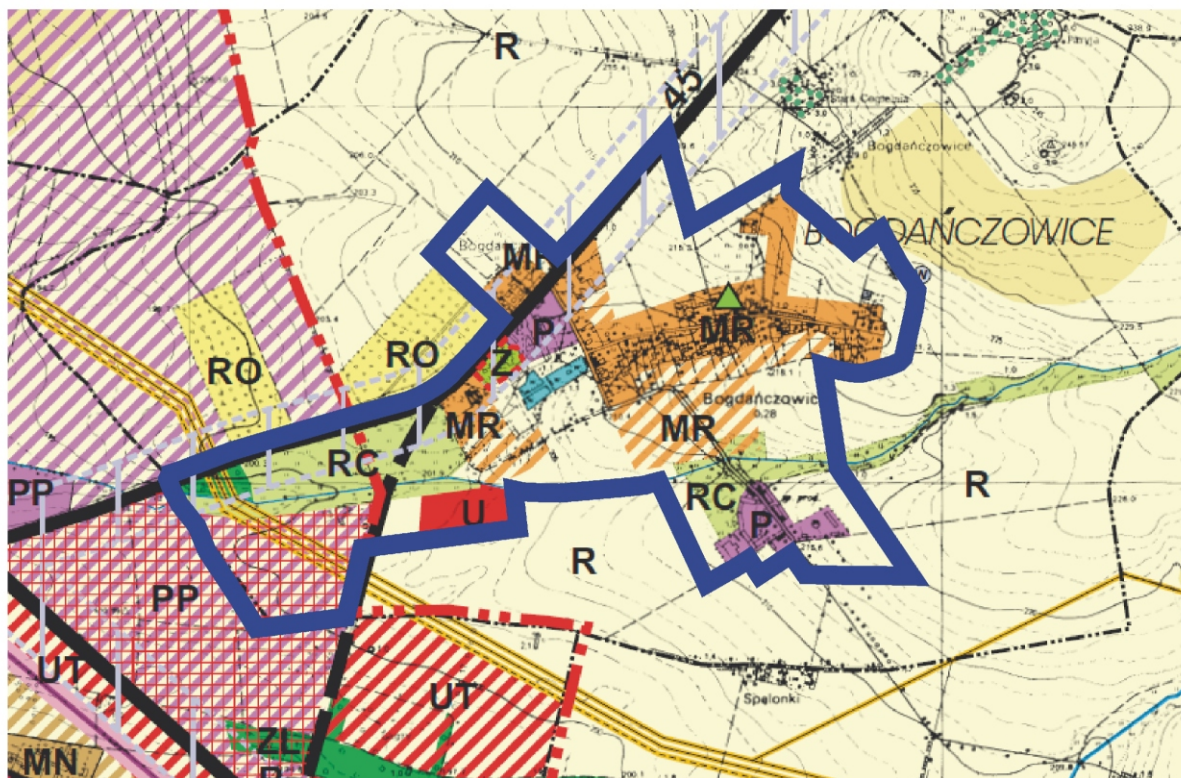




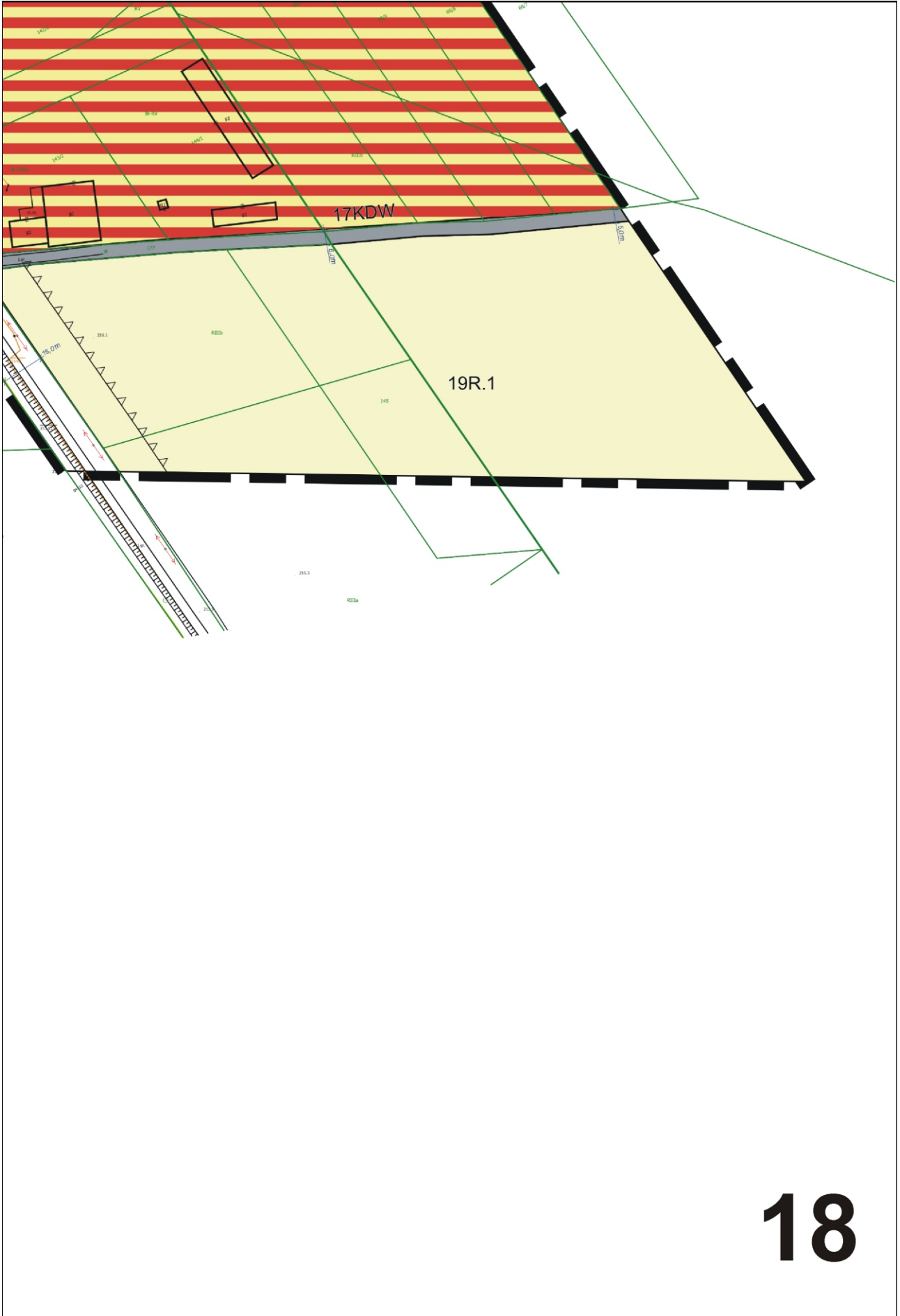
**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU
Z DNIA**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KLUCZBORK

SKALA 1 : 20 000







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 24 lutego 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI BOGDAŃCZOWICE**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, Rada Miejska w Kluczborku nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 24 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI BOGDAŃCZOWICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.2. Zadania własne gminy obejmują następujące inwestycje:

- 1) modernizację dróg gminnych;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.4. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 24 lutego 2021 r.

Dane przestrzenne o obiekcie - GML

Rada Miasta Kluczborka na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice**, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice.

Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/254/16 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, Burmistrz Miasta Kluczborka przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem planu jest uporządkowanie zapisów obecnie obowiązującego planu oraz rozpatrzenie wniosków, które wpłynęły na przestrzeni ostatnich kilku lat. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przyjętego uchwałą nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W celu zachowania walorów historycznych miejscowości, ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2.

5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.
Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.
- 7) Wymagania dotyczące praw własności.
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - KDG, UPo, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - KDD, K, E, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną i gaz, jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego. Na etapie dwóch wyłożeń do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.
- 12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
W projekcie planu nie wprowadzono nowych terenów położonych w znacznej odległości od istniejącej sieci wodociągowej, co pozwala zapewnić nowym inwestycjom właściwe warunki rozwoju.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu lokalizowano nową zabudowę w formie uzupełnień istniejącej tkanki w bezpośrednim sąsiedztwie układu drogowego co zapewnia optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem.
- 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż obszar wsi nie jest obsługiwany poprzez środki publicznego transportu zbiorowego.
- 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
- 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastrukturalnych lub bliskim sąsiedztwem z terenami uzbrojonymi.

4. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

5. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, iż zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXVII/246/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork z dnia 31 sierpnia 2016 r. iż plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Bogdańczowice jest aktualny. Jednocześnie, zgodnie z opracowaniem p.n. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork", aktualizacja planu znajduje się w trakcie opracowania.

6. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie zaprojektowano inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane

z budżetu gminy.

Burmistrz Miasta Kluczborka