

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 7 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/388/13 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 4 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kluczbork przyjętym uchwałą Nr XIX/194/2012 z dnia 24 lutego 2012 r., Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka, zwaną dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunkach w skali 1:2000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwane dalej rysunkami planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki planu w skali 1:2000, numer 1 i numer 2, stanowiące integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic pomników zabytkowej i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem.

§ 4. Na rysunkach planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszarów objętych zmianami w planie,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu;
 - b) kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) oznaczenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - a) linie elektroenergetyczne napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną.

Rozdział 2

Definicje i zasady ogólne

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku,
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
- 3) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80 m;
- 5) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzona w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,
- 7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,

- 8) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowiąc nie mniej niż 60% powierzchni terenu) i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone, jako dopuszczalne i uzupełniające,
 - 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną,
 - 10) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana, jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
 - 11) **stawka procentowa** – stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2013 r. poz. 647 z późn. zmian.),
 - 12) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (nie zawierająca przybudówek, garaży itp.),
 - 13) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
 - 14) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu,
 - 15) **usługi podstawowe** – usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze,
 - 16) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt. 16, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze,
 - 17) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej,
 - 18) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
 - 19) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
 - 20) **zakłady uciążliwe** – zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - 21) **nośnik reklamowy** – wolnostojąca budowla jak np. konstrukcja, stelaż słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak bander, billboard i megaboard, a także reklamy o powierzchni większej niż 3m² umieszczane na innych obiektach budowlanych
 - 22) **ciąg pieszo-rowerowy** – należy przez to rozumieć drogę dla pieszych i dla rowerów, na której w przypadku niewydzielenia ścieżki rowerowej pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed rowerem.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:
- 1) działka budowlana, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

- 2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty niewymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 3) pas drogowy, droga, ulica droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyrażenia, o których mowa w ust. 2, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 6) tereny produkcji, magazynów i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
- 7) tereny obsługi komunikacji z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS/U**,
- 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
- 9) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**,
 - b) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**,
 - c) droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - d) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 11) tereny ciągu pieszo-rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPR**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

- c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - d) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy istniejącego budynku podstawowego lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej,
 - 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - 8) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:
 - a) równolegle lub prostopadle do granic działki,
 - b) w przypadku działki o nieregularnych granicach – tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z linii podziału działki budowlanej,
 - c) w przypadku, gdy działka sąsiednia jest zabudowana – w nawiązaniu do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej.
 - 9) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (po obu stronach rowu), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, MN, UP, US ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii 14,5 m,
- 7) szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych,
- 8) uzupełnianie istniejącej zieleni zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowej jak i terenach prowadzonej działalności usługowo-produkcyjnej.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji, w tym szczególnie:
 - a) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisje wtórną,
 - b) stosować paliwa niskoemisyjne lub wysokosprawne urządzenia zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń,
 - c) wprowadzać paliwa ekologiczne: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o niskiej zawartości siarki palnej a także niekonwencjonalną energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i gospodarce komunalnej, w tym energię słoneczną,
 - d) w zagospodarowaniu terenów stwarzających uciążliwość dla otoczenia wprowadzać zielen izolacyjną,
 - e) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg krajowych nr 11, 42 i 45, należy stosować zabezpieczenie w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych;
- 2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i jednorodzinna z usługami – MN, MN/U: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) usługi publiczne – UP: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,
 - c) obiekty sportu i rekreacji – US: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i kopaliny, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
- 2) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej; zdjętą próchniczą warstwę gleby należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej (urządzonej);
- 3) dopuszcza się dokonywanie zmian rzeźby terenu, za wyjątkiem obszarów objętych ochroną, w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować spływu wód opadowych i roztopowych w sposób powodujący zalewanie nieruchomości sąsiednich, w tym dróg.

4. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) nakaz zabezpieczenia bryły korzeniowej drzew przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych;
- 2) zakaz nieuzasadnionej wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) Ligota Górna – dom przy ul. Gliwickiej 4,
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt. 1 w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu,
 - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - c) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne,
 - d) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - e) należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów,
 - f) dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.
- 3) Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartych w pkt. 2 po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDS, KDGP, KDG, KDD,
- 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: UP,
- 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami US .

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oprócz innych ustaleń planu, obowiązuje:

1) nakaz:

- a) wyposażenia terenów w elementy małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
- b) zapewnienia ogólnej dostępności terenu, w tym osobom niepełnosprawnym;

2) zakaz:

- a) sytuowania obiektów usługowych;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) znaków oraz planów informacji wizualnej,
- b) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów,
- c) nośników reklamowych na zasadach określonych w § 11 planu,
- d) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych,
- e) lokalizowania przystanków autobusowych,
- f) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic,
- g) jako miejsce organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się na obszarze planu teren boiska sportowego oznaczony symbolem: US.

3. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic i ciągów pieszo – jezdnych:

- 1) nowe ogrodzenia należy wykonywać jako ażurowe, z użyciem kamienia, materiałów ceramicznych, drewna lub stali; dopuszcza się fragmenty wykonane z betonu stanowiące słupki i fundamenty;

- 2) zabrania się realizacji ogrodzeń stanowiących mur pełny;
- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m licząc od poziomu terenu.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania:
 - a) nośników reklamowych na obszarze objętym planem, rozumianych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 21 na terenach oznaczonych symbolem: MN, MN/U, UP, US,
 - b) w przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków, oraz straganów, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia,
 - c) wszelkich nośników reklamowych, jako namalowanych na ścianach budynków, podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania ich na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych,
 - d) w liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych,
 - d) nośników reklamowych na terenach P i KS/U w odległości mniejszej niż 50 m od osi skrzyżowania dróg KDS-1.1. KDG-1.1. i KDGP-1.1.
- 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie tablic informacyjnych, szyldów i reklam, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt. 21 na elewacjach budynków i na szybach otworów okiennych, w pasie usytuowanym do wysokości dolnej krawędzi otworów okiennych piętra budynku,
 - b) tablice informacyjne, szyldy i reklamy, o których mowa w pkt 2a, nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji budynku, na której są zawieszane oraz nie więcej niż 40% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych,
 - c) na terenach prowadzonej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych z prowadzoną działalnością w obrębie danej działki, przy czym suma wszystkich powierzchni reklamowych nie może przekraczać na terenach z zabudową mieszkaniową do 4 m², na terenach P do 8 m²,
 - d) wysokość nośników reklamowych nie może przekraczać 12 m,
 - e) lokalizacja nośników reklamowych na terenach komunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 12. 1. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, a także zapewnienia zjazdu z drogi, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i wymagań przeciwpożarowych określonych przepisami odrębnymi;

- 5) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej;
- 6) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej.

3. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia.

5. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, jeśli nie są określone w ustaleniach szczegółowych z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:

1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:

- a) od 600 m² do 1200 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
- b) nie mniej niż 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- c) nie mniej niż 500 m² – dla zabudowy usługowej,
- d) nie mniej niż 2000 m² – dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz transportowych itp.;

2) szerokość frontu działki powinna wynosić:

- a) od 18 m do 28 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) od 20 m do 40 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- c) nie mniej niż 15 m – dla zabudowy usługowej,
- d) nie mniej niż 20 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz transportowych itp.

6. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust. 5, nie obowiązują dla wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o symbolu i przeznaczeniu ustalonym planem.

8. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

9. Kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, z której odbywać się będzie główny zjazd na działkę, powinien być zbliżony do kąta prostego (80° do 90°) z tolerancją maksymalnie do 5°.

10. Wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę musi być równoczesne lub poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dróg, przy czym dopuszcza się inne przewidziane przepisami odrębnymi formy zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

11. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:

- 1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust. 5;
- 2) umożliwienia wykorzystania i racjonalnego zagospodarowania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Ustala się zakaz zabudowy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) W obiektach użyteczności publicznej lub na terenach ich lokalizacji, dopuszcza się pomieszczenia, urządzenia lub obiekty obrony cywilnej; modernizacja, rozbudowa, budowa i rozbiórka tych obiektów winna być uzgodniona zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, poprzez skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego, budowę mostków i kładek możliwe za zgodą zarządcy.
- 3) Od osi linii elektroenergetycznych zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Tereny komunikacji

§ 14. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem dróg w ciągu następujących dróg publicznych:

- 1) krajowej nr 11, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS,
- 2) krajowej nr 42 i 45, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDGP, KDG-1,
- 3) gminnymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
- 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
- 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków,

- 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
- 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się nad istniejącymi i projektowanymi gazociągami lub do nich przylegającymi, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
- 4) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
- 5) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 12

Zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 16. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, dla którego brak jest decyzji administracyjnych.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 13

Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-39.1, MN-39.2, MN-39.3, MN-39.4** dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni,
 - d) miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne,
- 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 3) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blaszanych,
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) stosowanie dachów stromych, wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°- 45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej lub ich imitacji.
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 7,
- 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m,
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, w tym pojedynczych segmentów w zabudowie szeregowej, wynosi od 8 do 16 m,

9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

- a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
- b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
- c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
- d) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych – do 60 m² (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,35,

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,45 powierzchni działki,

12) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,4.

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,

2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,

3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi od 700 m²,

4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi od 600 m²,

5) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 12.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-15.1**, **MN/U-15.2**, **MN/U-21.1**, **MN/U-21.2** i **MN/U-22.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła.

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleni,

d) miejsca postojowe.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-21.2**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 9 ust.1,
 4. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:
 - 1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele wyłącznie usługowe lub mieszkaniowe
 - 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - 3) na terenie dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych lub usługowo-mieszkaniowych,
 - 4) w budynku usługowo-mieszkaniowym usługi należy sytuować w parterze budynku,
 - 5) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
 - 6) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 7) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 8) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) stosowanie dachów stromych, wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dla budynków mieszkaniowych i usługowych stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji.
 - 9) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt. 8 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.
 - 10) ustala się wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - 11) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m,
 - 12) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych wolnostojących wynosi od 8 do 18 m,
 - 13) szerokość elewacji frontowej połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 36 m,
 - 14) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych – do 60 m² (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
 - c) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 25°-50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m.
 - 15) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,50,
 - 16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25 powierzchni działki.
 - 17) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1-0,4.
 5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,

- 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
- 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m²,
- 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,
- 5) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 12.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15,
- 4) uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP-2.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji,
- 2) uzupełniające:
 - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
 - b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
 - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - e) zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują zasady ochrony przed hałasem i wibracjami – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania na tym terenie istniejącej funkcji oświatowej.

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

- 1) linie zabudowy: zgodnie z istniejącą linią zabudowy; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
- 2) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy,
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - wynosi 0.50,

- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12 m,
- 6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
 - c) stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
- 7) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 i 6 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 12 ust.2.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
- 3) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się włączenie przyulicznych miejsc postojowych,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-1.1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak hale sportowe, boiska, baseny oraz siedziby klubów sportowych,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi turystyki i hotelarstwa, kultury oraz handlu detalicznego i gastronomii,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleni.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy: od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.25,
- 4) wysokość zabudowy nie może być większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie może przekroczyć 12 m.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 12 ust.2.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej w budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - d) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się włączenie przyulicznych miejsc postojowych.
5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-2.1 i U-4.1.**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi publiczne, o których mowa w § 19,
 - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej,

3. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
- 2) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy,
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
- 4) ustala się wysokości zabudowy:
 - a) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) stosowanie dachów stromych, wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30⁰ -50⁰,
 - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt. 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp. dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15° - 50°,
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
- 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 12.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej zbiorczej, przylegającej do terenu przeznaczenia podstawowego,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 22. 1. Ustala się tereny produkcji, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami od **P-4.1** i **P-5.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zakłady produkcji, budownictwa, składów, magazynów, usług, zakłady usługowo – produkcyjne, zakłady przetwórstwa i przechowywania spożywczego, budownictwa,
- b) składy, magazyny i usługi w tym zakłady usług technicznych i punkty selektywnej zbiórki odpadów, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- c) zakłady usług technicznych, motoryzacyjne, bazy komunalne i transportowe,

2) dopuszczalne:

- a) urządzenia obsługi produkcji rolnej; stacje paliw i urządzenia obsługi komunikacji; maszty i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej,

3) uzupełniające:

- a) parkingi terenowe,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym obiekty i pomieszczenia administracyjne, higieniczno- sanitarne i socjalne,
- c) zieleni.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
- 2) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy,

- 3) na terenie ustala się lokalizacje przedsięwzięć, spełniających ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 1 § 8,
- 4) wyklucza się lokalizacje zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności która zagraża zanieczyszczeniem wód podziemnych lub może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
- 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę działalności inwestycyjnej musi obejmować zagospodarowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne jak oznaczono na rysunku planu,
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 75%,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-1,5,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0.15 powierzchni działki.
- 10) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie,
- 11) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 30 m na terenie P-4.1. i 15 m na terenie P-5.1.,
- 12) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego (np. kominów) wysokość nie może przekroczyć – 35m.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
- 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 12.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-4.1** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1.1** w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-5.1** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1.1** w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno-socjalnych,
 - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 23. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS/U-1.1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe, rzemiosła, usługi transportowe i logistyczne,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KS/U-1.1**:

- a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 12 m,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.10 powierzchni działki.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 12.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,

2) zakazuje się lokalizacji włączeń komunikacyjnych do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDS-1.1**,

3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
- b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
- c) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 15.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **E-4.1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,

2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 12 ust.2.

4. Dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25. 1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS-1.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga ekspresowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów oraz węzeł drogowy (skrzyżowanie, rondo lub estakada).

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – około 100 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26. 1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP-1.1**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna ruchu przyspieszonego – w śladzie drogi krajowej nr 45, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe, zieleń oraz węzeł drogowy (skrzyżowanie, rondo lub estakada).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 20 m do ok. 50 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 27. 1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG-1.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe, zieleń oraz węzeł drogowy (skrzyżowanie, rondo lub estakada).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 50 m do ok. 188 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD-10.1** i **KDD-11.1** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, parkingi, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 m do ok. 20m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-18.1**, **KDW-19.1** i **KDW-19.2**, **KDW-19.3** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 m do ok. 12 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.
 3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 30. 1. Ustala się **tereny ciągu pieszo-rowerowego**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPR-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-rowerowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7 m do ok. 9 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) droga bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
- 3) zakaz wjazdu dla pojazdów samochodowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.
 3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 31. W granicach zmiany planu traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka przyjęty uchwałą Nr XXXIII/426/09 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 5 lutego 2009 r.

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 33. 1. Uchwała wchodzi w życie w po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kluczborku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 7 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu
W trakcie opracowania. Składanie uwag do dnia 11.04.2014 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 7 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka, Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne: budowę drogi publicznej dojazdowej KDD-10.1; budowę infrastruktury technicznej.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Kluczbork.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Kluczbork.

5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

III. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a investorem inwestycji niedrogowej.