

Kluczbork, dnia 23 sierpnia 2017r.

GNP.6727.272.2017.KK

W Y P I S

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073), zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka- część południowa, uchwalonej przez Radę Miejską w Kluczborku, Uchwałą nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012r., opublikowanej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2012r. poz. 1436, Uchwały nr XXIII/207/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 kwietnia 2016r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część południowa, opublikowanej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r. poz. 1110 oraz Uchwały nr XXXI/289/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 listopada 2016r., zmieniającej uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część południowa, opublikowanej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r. poz. 2725

dotyczy działki nr 252/25 a. m. 6 położonej w Kluczborku oznaczonej symbolem: 3MWU(MN).

§ 52.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **1MWU, 2MWU, 3MWU(MN), 4MWU, 5MWU, 6MWU.**
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi użyteczności publicznej, w tym budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, oraz budynki mieszkalno-usługowe o dowolnej ilości mieszkań, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) usługi bytowe,
 - b) usługi rzemiosła z wykluczeniem usług technicznych,
 - c) obiekty zamieszkania zbiorowego - hotele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, internaty,
 - d) garaże boksowe na potrzeby mieszkańców terenu, na którym są lokalizowane,
 - e) na terenie 3MWU(MN) – zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) wyklucza się:
 - a) działalność gospodarczą wymagającą sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - b) parterowe pawilony handlowe,
 - c) garaże pojedyncze i tymczasowe, oraz budynki gospodarcze, jeśli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic i planowanych ulic, z wyłączeniem indywidualnych zjazdów ulicy 4KDZ na teren 3MWU(MN);
 - 2) w granicach terenów należy:
 - a) urządzić parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, wliczając miejsca w garażach służących mieszkańcom terenu; dopuszcza się mniejszą ilość miejsc parkingowych, jeśli zapewniona jest możliwość parkowania na terenach sąsiednich zgodnie z ustalonymi wskaźnikami, dopuszczenie nie dotyczy terenów 3MWU i 4MWU,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) urządzić tereny zielone o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej oraz zieleni ozdobnej na wszystkich powierzchniach nieutwardzonych;

- 3) jeśli ustalenia w ust. 2 nie stanowią inaczej, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) dla terenów 1 MWU, 2MWU, 5MWU:
 - min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu – 15,
 - min./max. wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5/3,0;
 - b) dla terenów 3MWU(MN):
 - max.% powierzchni zabudowanej - 40,
 - min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 40;
 - min./max. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8/1,2
 - c) dla terenów 4MWU:
 - max.% powierzchni zabudowanej - 40,
 - min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 40;
 - min./max. wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2/1,6
 - d) dla terenu 6MWU:
 - max.% powierzchni zabudowanej - 50,
 - min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 25;
 - min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0/2,0
- 4) garaże o, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. d, można realizować wyłącznie w formie jednorodnych architektonicznie zespołów starannie wykończonych trwałymi materiałami, przy zachowaniu wymaganych wskaźników urbanistycznych;
- 5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6;
4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) tereny 1 MWU, 2MWU:
 - a) istniejące budynki do zachowania;
 - b) dopuszcza się uzupełnianie ciągów zabudowy na zasadzie kontynuacji istniejącego układu zabudowy oraz lokalizację budynków gospodarczych i garaży realizowanych jako zespoły przy zachowaniu odpowiednich wskaźników urbanistycznych ustalonych w ust. 3,
 - c) wymagane uporządkowanie zagospodarowania terenów z rozbiórką szpecących budynków i dobudówek gospodarczych oraz blaszanych garaży,
 - d) na terenach 2 MWU wymagana rewitalizacja całych kwartałów zabudowy;
 - 2) tereny 3MWU(MN):
 - a) wysokość budynków podstawowych - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) w granicach terenów obowiązuje ten sam rodzaj dachów;
 - c) dla nowej zabudowy należy zapewnić dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zabudowa w granicach poszczególnych terenów powinna tworzyć spójny pod względem funkcjonalno-przestrzennym zespół urbanistyczny,
 - e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może zajmować max. 45% powierzchni poszczególnych terenów;
 - 3) teren 4 MWU:
 - a) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - b) w granicach całego terenu obowiązuje ten sam rodzaj dachów;
 - 4) teren 5 MWU:
 - a) istniejące budynki podstawowe do zachowania;
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd do wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz wymaganiami w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
 - 2) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
 - 2a) wewnętrzna linia zabudowy;

- 3) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
 - 4) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
 - 5) rezerwy terenowe pod drogi;
 - 6) projektowane linie kablowe 15 kV;
 - 7) projektowany gazociąg wysokoprężny;
 - 8) zabytki architektury i zabytki archeologiczne objęte ochroną konserwatorską niniejszą zmianą planu;
 - 9) strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”;
 - 10) strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
 - 11) zabytkowy układ zieleni – aleja kasztanowa;
 - 12) granice zabytkowych obszarów zieleni: pozostałości fosy i cmentarza komunalnego;
 - 13) ostoje fauny;
 - 14) potencjalny zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznych;
 - 15) koryto rzeki Stobrawy.
2. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5.

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **zmiana planu** – niniejsza uchwała;
- 3) **teren** – fragment obszaru objętego zmianą planu, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 4) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **dostęp do drogi publicznej** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **usługi** - obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
 - a) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu, gastronomii oraz inne usługi biurowe i socjalne, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej oraz sklepów o powierzchni pojedynczych sal sprzedaży większych niż 400m²,
 - b) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (obuwia, odzieży, zegarków i. in.), itp.,
 - c) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw,
 - d) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe w tym wymiany opon, warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, itp.,
 - e) **usługi centrotwórcze** – usługi użyteczności publicznej o ogólnomiejskim zasięgu obsługi,
 - f) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
 - g) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy;
 - h) **usługi opieki społecznej** – domy opieki społecznej z zakwaterowaniem, usługi zdrowotne, medyczne i paramedyczne,

- i) **usługi agroturystyki** – usługi turystyczne świadczone w gospodarstwach rolnych w zakresie zakwaterowania i wyżywienia turystów.
- 7) **zakłady uciążliwe** - zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 8) **działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko** – działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko obligatoryjnie lub na podstawie postanowienia organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 9) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 10) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;
- 11) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;
- 12) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 13) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 14) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
- 15) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych lub towarzyszących od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków pomocniczych i gospodarczych;
- 16) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 17) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliższej położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach budynku, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 18) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;
- 19) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;
- 20) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu;
- 21) **rodzaje dachów:**
 - a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 10°;
 - b) dach niski - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 11° - 29°;
 - c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 30° - 45°;
- 22) **rozbudowa** – również nadbudowa, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 23) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6.

Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7.

Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w §11, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać, a także zmieniać sposób użytkowania, istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

- 2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - 3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
 - 4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;
 - 5) lokalizować wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) nie wymagające pozwolenia na budowę, towarzyszące budynkom mieszkalnym;
- z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dóbr kultury i zabytków oraz wskaźników urbanistycznych.

§ 8.

1. Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle) niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w rozdziale 4 oraz spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska, bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni lokalu.
2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.
3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenie „budynki (budynek) do zachowania” dotyczy budynków podstawowych a także innych budynków, jeśli wymienione są przepisach szczegółowych; budynki te kształtują układ urbanistyczny i wskazane jest ich zachowanie, co nie wyklucza możliwości ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wszystkich odpowiednich ustaleń zmiany planu.

§ 10.

1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych 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 ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.
2. Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 13.

1. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.
2. Jeśli na rysunku zmiany planu nie określono linii zabudowy, dla nowych i rozbudowywanych budynków wymagana jest linia zabudowy jak jednego z budynków sąsiednich, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 14.

1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.
2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy nadbudowie budynków w ciągach zabudowy:

- 1) wysokość budynku nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiadującego;
 - 2) geometria i pokrycie dachu nadbudowywanego budynku – jak dach jednego z budynków sąsiadujących lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy, a w przypadku zabudowy zwartej – jak dach jednego z budynków przyległych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Zakazuje się:
- 1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – rozbudowy pojedynczych segmentów a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniającej elewację frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;
 - 2) w przypadku budynków wielorodzinnych:
 - a) częściowej nadbudowy,
 - b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),
 - c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek.

§ 15.

1. Dla terenów UP, MW i MWU wymagane załączenie do projektów zagospodarowania terenu projektów zieleni.
2. Dla nowych oraz rozbudowywanych i przebudowywanych budynków na terenach w śródmieściu, w szczególności na terenach wskazanych w przepisach szczegółowych, wymagany wysoki standard architektury i zagospodarowania terenu, przez co należy rozumieć w szczególności wykończenie obiektów i nawierzchni terenu materiałami wysokiej jakości.
3. Kioski, stragany i parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100m² mogą być sytuowane tylko w miejscach wskazanych w przepisach szczegółowych. W innych miejscach dopuszcza się jedynie obiekty o lokalizacji czasowej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 4.
4. Ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych (ulic, placów i zieleni parkowej) ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:
 - 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;
 - 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

§ 18.

1. Tworzy się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą historycznie ukształtowane układy zieleni, w tym zabytkowego parku miejskiego.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) wyklucza się nową zabudowę oraz trwałe utwardzanie powierzchni gruntu na terenach zieleni parkowej ZP, w szczególności na potrzeby komunikacji (parkingi, dojazdy);
 - 2) należy zachować i chronić istniejące zadrzewienia, oraz odtwarzać w razie koniecznych wycinek związanych z pracami pielęgnacyjnymi;
 - 3) możliwe uzupełnianie istniejącej zieleni przy zachowaniu układu i tożsamości istniejących założeń;
 - 4) dla parku miejskiego obowiązują dodatkowo przepisy § 25 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.

§ 19.

1. Należy zachować wszystkie zespoły i pojedyncze egzemplarze starodrzewia, w tym w pasach drogowych i na posesjach zabudowanych. Wycinka tych drzew jest możliwa tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub względami bezpieczeństwa.

2. Wzdłuż cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 21.

Ze względu na położenie całego obszaru objętego zmianą planu w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony, ustala się następujące wymagania:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych i rozbudowywanych obiektów wyłącznie do kanalizacji sanitarnej;
- 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 3) należy respektować zasady postępowania z odpadami określone w przepisach § 39;
- 4) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą one spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

§ 22.

W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymagania:

- 1) na całym obszarze objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym zmianą planu działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;
- 3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MNU, MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) dla terenu RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów MW, MNW i 3UKr – jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - f) dla terenów UZ – jak dla terenów szpitali w miastach,
 - g) dla terenów UZS – jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej;
- 5) na terenach położonych w odległości do 50m od linii kolejowej oraz bezpośrednio przy ulicach w ciągach dróg krajowych, tj. ulicach: Opolskiej, Marii Skłodowskiej-Curie, Katowickiej i Wołczyńskiej, przy budowie nowych budynków oraz przy przebudowie i remontach istniejącej zabudowy – odpowiednio do zakresu tych prac, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. zmniejszające uciążliwość spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a, w przypadku nowych budynków, także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu;

dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych;

- 6) w potencjalnych strefach uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tj. w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu roboczego, ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) na terenach zagrożonych zalewami powodziowymi należy przy budowie i przebudowie obiektów budowlanych zastosować rozwiązania techniczne zwiększające odporność obiektów na to zagrożenie;
- 8) w strefach sanitarnych projektowanych cmentarzy obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 28.

1. Zabrania się sytuowania reklam:
 - 1) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu ich koron;
 - 2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (latarnie, rzeźby, fontanny);
 - 3) w odległości mniejszej niż 1m od ścieżek rowerowych;
 - 4) na wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZP;
 - 5) na elewacjach budynków w sposób przysłaniający okna, z wyjątkiem reklam tymczasowych przysłaniających elewacje w czasie wykonywania na nich robót budowlanych;
 - 6) na elewacjach budynków zabytkowych poza witrynami.
2. Zabrania się sytuowania wolnostojących reklam:
 - 1) na ulicach w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 2) na ulicach w obrębie stref konserwatorskich „B”.
3. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych .
4. Na obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zaleca się wprowadzanie jednorodnych w charakterze i formie elementów małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam, odpowiadających standardem wartości zabytkowej Starego Miasta.
5. W przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków a także straganów, kiosków i elementów małej architektury ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

§ 29.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych i dojazdowych określonych na rysunku zmiany planu bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych ulic i dróg głównych i zbiorczych - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych.
2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg, w tym szerokość w liniach rozgraniczających, ilość jezdni i typ przekroju, zawarte są w przepisach szczegółowych.
3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.
4. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
 - 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
 - 3) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
 - 4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;

- 5) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.).
5. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę lub rozbudowę dróg. W granicach rezerw terenowych pod drogi wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

§ 30.

1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:
 - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
 - 2) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1 dom;
 - 3) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1mp/20 łóżek;
 - 4) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m2 pow. użytkowej;
 - 5) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1mo/ 20-30 m2 pow. użytkowej;
 - 6) sklepy do 700 m2 pow. użytkowej – 1mp/30-50 m2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
 - 7) sklepy powyżej 700 m2 pow. użytkowej – 1 mp/10 – 30 m2 pow. użytkowej;
 - 8) kościoły - 1mp/10-40 miejsc siedzących;
 - 9) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1mp/50 m2 pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;
 - 10) baseny kąpielowe otwarte – 1mp/200-300 m2 pow. terenu;
 - 11) baseny kąpielowe zamknięte – 1mp/5 szafek na odzież + 1mp/10-15oswiedzających;
 - 12) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
 - 13) kręgielnie – 1mp/1tor;
 - 14) restauracje – 1mp/4-8 m2 pow. sali dla gości;
 - 15) salony gry – 1mp/10-20 m2 pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
 - 16) hotele, pensjonaty, schroniska – 1mp/4 łóżka;
 - 17) schroniska młodzieżowe – 1mp/10 łóżek;
 - 18) szpitale – 1mp/3 łóżka;
 - 19) szkoły podstawowe – 1mp/30 uczniów;
 - 20) szkoły średnie – 1mp/25 uczniów + 1mp/5-10 uczniów powyżej 18 roku życia;
 - 21) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
 - 22) młodzieżowe domy kultury – 1mp/15 odwiedzających;
 - 23) hurtownie, przedsiębiorstwa -1mp/50/70 m2 pow. użytkowej lub1mp/3 osoby zatrudnione;
 - 24) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
 - 25) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
 - 26) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia;
 - 27) ogrody działkowe 1mp/3 ogródki;
 - 28) domy opieki społecznej - 1mp/4 osoby zatrudnione + 1mp/10 łóżek, w tym minimum 5% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Dla obiektów nie ujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych należy przyjmować przez analogię.
3. Jeśli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na terenach sąsiednich, to przez tereny sąsiednie należy rozumieć tereny położone w odległości do 100m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca parkingowe, oraz 200m – jeśli obiekt ten położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej.

§ 31.

1. Istniejące na obszarze zmiany planu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem § 38 ust.1 – należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne, za zgodą zarządcy drogi wymaganą na podstawie przepisów odrębnych. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

§ 32.

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną z ujęć zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta (ujęcia „stare” i „nowe” oraz ujęć: „Chocianowice” i „Bąków”).
2. Zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych zakładów na terenach P z ujęć zakładowych.

§ 33.

1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się nowe zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.
2. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na terenach inwestorów i wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.
3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

§ 34.

1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych.
2. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach.

§ 35.

1. Istniejący GPZ do zachowania.
2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez dystrybutora w trybie określonym w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach inwestorów. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.
4. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania zaleca się zastąpienie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia liniami kablowymi.
6. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 31 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.

§ 36.

1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy; przyłączenia obiektów – na warunkach określonych przez operatora sieci w trybie określonym w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się rozbudowę średnioprężnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.

§ 37.

1. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.
2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 31 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 38.

1. Dopuszcza się rozbudowę systemu istniejących ciepłociągów. Nowe sieci ciepłownicze należy projektować jako podziemne. Dopuszcza się prowadzenie tych sieci poza pasami drogowymi, pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwią realizacji zagospodarowania ustalonego w niniejszej zmianie planu.
2. Nowe budynki mogą być również ogrzewane ciepłem z lokalnych kotłowni lub z indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.
4. Dopuszcza się indywidualne urządzenia grzewcze zasilane paliwami stałymi pod warunkiem zastosowania technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 39.

1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunale składowisko odpadów w Gotartowie.
2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

Uwaga:

1. Na działce nr 252/25 nieprzekraczalna linia zabudowy, od linii rozgraniczającej teren o symbolu 3MWU(MN) z terenem o symbolu 2KDD (droga) – zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu.
2. Zgodnie z rysunkiem planu oraz jego legendą, działka nr 252/25, występuje w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w w/w § 18.
3. Zgodnie z rysunkiem planu oraz jego legendą na terenie działki nr 252/25 oznaczono obszary zagrożone zalewami powodziowymi (powódź 1997), o których mowa w w/w 22 pkt 7. Oznaczenie to ma charakter informacyjny.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Urząd Miejski, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego,
ul. Katowicka 1, 46- 200 Kluczbork
2. a/a

Z up. Burmistrza
mgr inż. Leszek Skulski
Główny Specjalista Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego