

GNP.6727.72.2020.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 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kuniów, uchwalonego przez Radę Miejską w Kluczborku, Uchwałą Nr XXVIII/251/16 z dnia 28 września 2016r., ogłoszonego w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r. poz. 2131

dotyczy działki nr 451 ark. m. 9 położonej we wsi Kuniów oznaczonej symbolem: 20MU.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;**
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu:
 - a) produkcja nieuciążliwa,
 - b) budynki i obiekty pomocnicze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 700m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,05,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) obowiązują ograniczenia określone w § 12 pkt 2, 3,
 - g) w terenach 23MU i 24MU, 46MU ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi KDGP, o szerokości min. 3,0m,
 - h) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację niezależnie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub łącznie obu tych funkcji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) w budynkach mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno - usługowych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno - usługowych wynoszącą 9,0m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków produkcyjnych wynoszącą 7,0m,
 - e) ustala się maksymalną wysokość budynków pomocniczych wynoszącą 6,0m w przypadku zastosowania dachów dwu - lub wielospadowych lub 5,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych oraz mieszkalno - usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,

- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych, produkcyjnych oraz pomocniczych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- h) jako pokrycie dachów dwu - lub wielospadowych o kątach nachylenia przekraczających 25° ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem: MN, RM, MW, MU, U/M, KSU/M, UI, UK, UO, U, U/P, U/BS, US, RU, KS, ZC, ZP, ZI, W, K, E, RO, R, RZ, WS, KK, KDGP, KDG, KDL, KDD, KDPI, KDW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

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

- 1) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojeżdża i dojazdy do budynków i innych obiektów oraz zjazdu na działki;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **budynkach mieszkalno - usługowych** – należy przez to rozumieć budynki z maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi oraz z lokalami usługowymi, niebędące budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki garażowe, garażowo - gospodarcze oraz gospodarcze niezwiązane z zabudową zagrodową;
- 5) **obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku terenów zabudowy zagrodowej oraz terenów ośrodków produkcji rolnej - również budowle rolnicze; ustalenia szczegółowe w zakresie dopuszczalnej wysokości budynków pomocniczych dotyczą analogicznie wiat garażowych i gospodarczych;
- 6) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **zagospodarowaniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu traktowany jako towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 9) **powierzchni zabudowy budynków** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, wiat oraz budowli rolniczych; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której musi znajdować się zasadnicza ściana budynku o funkcji podstawowej lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest

jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków towarzyszących, wiat oraz budowli rolniczych;

- 13) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, która w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której jest zlokalizowana, nie spowoduje naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **terenach ośrodków produkcji rolnej** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty związane z produkcją rolną oraz magazynowaniem płodów rolnych, place składowe i manewrowe w tym przeznaczone na maszyny i pojazdy rolnicze oraz budynki i obiekty pomocnicze;
- 15) **terenach składów i magazynów** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty składowo – magazynowe, bazy transportowe i budowlane, place składowe, budynki i obiekty handlu hurtowego, a także budynki biurowe, socjalne, administracyjne, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi oraz obsługującymi je parkingami;
- 16) **tereny obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty usługowe (w tym budynki biurowe, socjalne, administracyjne) związane z serwisem i handlem samochodów, stacje paliw, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, placami związanymi z prowadzoną działalnością oraz obsługującymi je parkingami;
- 17) **usługach sakralnych** – należy przez to rozumieć kościoły, kaplice oraz obiekty powiązane funkcjonalnie: domy katechetyczne, plebanie oraz towarzyszące budynki i obiekty pomocnicze, socjalno - administracyjne;
- 18) **usługach oświaty i wychowania** – należy przez to rozumieć szkoły i przedszkola wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi;
- 19) **zabudowie mieszkaniowo - usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/ oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalno - usługowych, o których mowa w pkt 3;
- 20) **zabudowie usługowo - produkcyjnej** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty usługowe, składowo – magazynowe, bazy transportowe i budowlane, place składowe oraz place związane z prowadzoną działalnością, budynki i obiekty handlu hurtowego, z dopuszczeniem towarzyszących budynków i obiektów produkcyjnych związanych z produkcją nieuciążliwą, a także budynki biurowe, socjalne, administracyjne, wraz z budynkami i obiektami pomocniczymi oraz obsługującymi je parkingami;
- 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki usługowe (w tym budynki biurowe, socjalne, administracyjne) wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi oraz obsługującymi je parkingami, a także place związane z prowadzoną działalnością;
- 22) **zabudowie usługowo - mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynki usługowe z możliwością wydzielania w nich lokali mieszkalnych, z jednoczesnym dopuszczeniem całkowitej zmiany funkcji budynku z usługowej na mieszkalną, wraz z budynkami i obiektami pomocniczymi;
- 23) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne (powyżej dwóch lokali mieszkalnych) wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi;
- 24) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 25) **zieleni parkowej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wysokiej, średniej i niskiej wraz ze ścieżkami pieszymi oraz obiektami małej architektury.

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

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w terenach: 23MU, 24MU, 46MU, 1KSU/M w odległości 25,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy 1KDGP oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów: KDD, KDW,

- b) w terenach: 18MU, 25MN, 3U/BS, 4U/BS w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDGP - tj. nie mniej niż 10,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów KDD,
 - c) w terenach: 17MU, 15RM, 29MU, 26MN, 27MN, 16RM, 31MU, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 2KDL oraz 1KDGP - tj. nie mniej niż 10,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej, w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów KDD, a w terenie 31MU dodatkowo w odległości 2,0m od linii rozgraniczającej terenu 16KDD w rejonie placu do zawracania,
 - d) w terenach: 54MN, 33MU, 32MU w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy 1KDGP,
 - e) w terenie 9MN w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy 1KDGP oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 11KDPI,
 - f) w terenie 20MU w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów: 7KDD, 8KDPI oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 9KDD od strony północno-wschodniej - jako przedłużenie wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - g) w terenie 25MU w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów: 5KDD i 9KDD, oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 12KDD od strony północno-wschodniej - jako przedłużenie wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - h) w terenie 1U/P w odległości od 5,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz od 6,5m do 7,5m od linii rozgraniczającej terenu 23KDW,
 - i) w terenie 8MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDL,
 - j) w terenie 1US jako zgodną z linią rozgraniczającą terenów: 5KDD i 8KDPI,
 - k) w terenie 19MU w odległości od 2,0m do 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 8KDPI oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 5KDD,
 - l) w terenie 14MN w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów: 5KDD i 6KDD oraz od 5,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 7KDPI,
 - m) w terenie 1ZC w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 5KDD oraz 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 7KDPI,
 - n) w terenie 1UK w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 7KDPI,
 - o) w terenie 1U.1 w odległości od 0 do 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 7KDPI,
 - p) w terenie 29MN w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów 10KDW oraz od 3,0m do 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 15KDD,
 - q) w terenie 38MU w odległości od 6,0m do 9,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL,
 - r) w terenie 2R w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 1KDPI oraz w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPI,
 - s) w terenach: 7R i 16R w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 16KDD,
 - t) w pozostałych terenach R, w obrębie których wyznaczono linie zabudowy - w odległości 25,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDGP i 1KDG, 15,0m od linii rozgraniczającej terenów: KDD i KDPI,
 - u) w terenie 2RZ w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPI,
 - v) w terenie 3RZ w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDL oraz w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu 6KDPI, a w rejonie placu do zawracania ciągu 6KDPI - jako przedłużenie linii wyznaczonej w odległości 15,0m od ww. placu,
 - w) w terenie 8RZ w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 10KDPI,
 - x) w pozostałych terenach RZ, w obrębie których wyznaczono linie zabudowy - w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenów: KDD i KDPI oraz w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDL,
 - y) ponadto we pozostałych terenach, w obrębie których wyznaczono linie zabudowy - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów KDL oraz 5,0m od linii rozgraniczającej terenów: KDD, KDPI, KDW;
- 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości od terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych i rozbudowywanych budynków, wiat i budowli rolniczych;
- 5) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących: budynków, wiat i budowli rolniczych lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt od 7 do 11;
- 7) nad rozbudowywanymi częściami budynków ustala się obowiązek stosowania dachu o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem wiatrołapów dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 8) w przypadku nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków o dachach dwu - lub wielospadowych w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 9) w przypadku nadbudowy lub przebudowy w zakresie zmiany geometrii dachu, istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich, ustala się formę dachu określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, przy czym maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 11,0m, a kąty nachylenia głównych połaci dachowych muszą mieścić się w przedziale od 25° do 45°;
- 10) w przypadku nadbudowy lub przebudowy w zakresie zmiany geometrii dachu, istniejących budynków o dachach płaskich innych niż budynki mieszkalne, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 11) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, dla istniejących obiektów o dachach stromych, obowiązuje zachowanie geometrii dachu stromego;
- 12) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 13) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 14) ustala się zakaz stosowania blachy jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 15;
- 15) zakaz, o którym mowa w pkt 14, nie dotyczy budynków lokalizowanych w terenach: U/P, U/BS, oraz budynków innych niż budynki mieszkalne lokalizowanych w ramach zabudowy zagrodowej;
- 16) w przypadku tynkowania elewacji budynków ustala się obowiązek stosowania kolorów pastelowych, stonowanych;
- 17) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm,
 - b) ogrodzeń pełnych wykonanych z blach;
- 18) w terenach oznaczonych symbolami: UK, UO, ZP, ZC, ustala się zakaz lokalizacji reklam;
- 19) w terenach oznaczonych symbolami: U/P, U/BS, RU, KSU/M, U, KS, US dopuszcza się lokalizację szyldów instalowanych na budynkach lub na wolno stojących nośnikach, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu w postaci tablicy reklamowej nie może przekroczyć 3m²;
- 20) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, RM, U/M, UI, dopuszcza się lokalizację szyldów jedynie w postaci tablic reklamowych instalowanych na budynkach lub na wolnostojących nośnikach, przy czym dopuszcza się zainstalowanie maksymalnie jednego szyldu na działce, a maksymalna powierzchnia szyldu nie może przekroczyć 1,5m²;
- 21) w ramach funkcji usługowej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się prowadzenie działalności polegającej na drobnej wytwórczości, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, która w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której jest zlokalizowana, nie spowoduje naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) jako zgodną z ustaleniami planu uznaje się lokalizację infrastruktury towarzyszącej w ramach przeznaczenia ustalonego w Rozdziale III niniejszej uchwały dla funkcji terenu oznaczonych

symbolami: MN, RM, MW, MU, U/M, KSU/M, UI, UK, UO, U, U/P, U/BS, US, RU, KS, W, K, E, ZC.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) oznaczone symbolami: MU, U/M, KSU/M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) oznaczone symbolem UO – zaliczone do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) oznaczone symbolem US – zaliczone do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - f) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, U/M, ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: MU, U.1, U.2, ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem usług związanych z obsługą i serwisem samochodów;
- 4) w ramach usług związanych z obsługą i serwisem samochodów lokalizowanych w terenach MU, dopuszcza się maksymalnie dwa stanowiska warsztatowe.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 700m² - w terenach oznaczonych symbolami: MN, M/U w przypadku zabudowy mieszkalnej wolno stojącej,
 - b) 450m² - w terenach oznaczonych symbolami: MN, M/U w przypadku zabudowy mieszkalnej bliźniaczej,
 - c) 1000m² w pozostałych terenach;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 30°, przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek budowlanych wydzielanych wzdłuż tej samej drogi.

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

- 1) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości 50m od linii rozgraniczających terenów KK, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3;
- 3) zakaz ustalony w pkt 2 nie obowiązuje w przypadku zastosowania środków technologicznych zmniejszających uciążliwość hałasu poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych oraz z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - w przypadku braku możliwości podłączenia do istniejącej sieci,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki albo odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: do ogrzewania nowych budynków ustala się wymóg stosowania energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, odnawialnych źródeł energii w postaci kolektorów słonecznych instalowanych indywidualnie na budynkach oraz paliw o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze w tym węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą - zgodnie z przepisami odrębnymi, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury, a w rejonie przejazdów kolejowych - obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej nowych działek budowlanych bezpośrednio z drogi krajowej;
- 4) w rejonie skrzyżowań należy stosować trójkąty widoczności, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi krajowej 1KDGP oraz w obrębie skrzyżowań z drogą krajową, ustala się zakaz lokalizacji reklam;
- 6) w sąsiedztwie drogi krajowej 1KDGP, w odległości 50m od linii rozgraniczającej drogi krajowej, ustala się zakaz lokalizacji reklam neonowych widocznych z ww. drogi;
- 7) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:

- a) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 1 stanowisko postojowe w obrębie działki przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 2 stanowiska,
- b) dla nowych budynków mieszkalno - usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej związanej z działalnością usługową oraz 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- c) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- d) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
- e) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 miejsce na każde 5 zatrudnionych osób;
- 8) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej - jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, budynków mieszkalno - usługowych oraz w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

Uwaga:

1. Dla działki nr 451 wyznaczono obowiązującą linię zabudowy (od linii rozgraniczającej teren o symbolu 20MU z terenem o symbolu 9KDD /drogą/), która wynosi: 8 metrów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz jego legendą, działka nr 451 znajduje się w obrębie strefy ochrony sanitarnej w odległości 150m od cmentarza, o której mowa w w/w § 12 pkt 1.

Z up. Burmistrza

mgr Joanna Kowalik

Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

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